

# STANOVY

BYTOVÉHO DRUŽSTVA  
DUO

Gočárova třída 1288/1289  
Hradec Králové 2

Červen 2014

## **Článek 1**

### Úvodní ustanovení

Stanovy družstva (dále jen „stanovy“) jsou základním dokumentem družstva.

## **Článek 2**

### Identifikační údaje

1. Firma: Bytové družstvo DUO

2. Sídlo: Gočárova třída 1288/1289, 500 02 Hradec Králové
3. Bytové družstvo DUO (dále jen “družstvo”), IČO: 48155039, je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, v oddíle Dr, vložce 184. Právní poměry družstva upravuje zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) a tyto stanovy.

### **Článek 3**

#### **Právní postavení družstva a ručení**

1. Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory náležejícími do jeho vlastnictví a tyto provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo je obchodní korporací.

### **Článek 4**

#### **Předmět činnosti družstva**

Činnost družstva je založena na vlastnictví družstevního domu, bytů a nebytových prostor, na správě a provozu

tohoto domu a bytů a na hospodaření s ostatním majetkem družstva. Předmětem činnosti je:

- a) správa bytového a nebytového fondu,
- b) pronajímání bytových a nebytových prostor.

## **Článek 5**

### **Založení a vznik družstva**

1. Družstvo vzniklo dnem zápisu do obchodního rejstříku vyčleněním ze Stavebního bytového družstva Hradec Králové.
2. Družstvo je založeno na dobu neurčitou.

## **Článek 6**

### **Členství v družstvu**

1. Členství v družstvu je podmíněno získáním nájemního nebo vlastnického vztahu k bytové jednotce, zaniká proto současně s převodem nebo přechodem těchto práv na další osoby. Členem družstva mohou být jen fyzické osoby. Osoby mladší 18 let zastupují jejich zákonní zástupci. Členství právnických osob je vyloučeno.
2. Členství v družstvu vzniká jen při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a sice:
  - a) při založení družstva dnem jeho vzniku,

- b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena na základě písemné přihlášky nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
  - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
3. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže družstevní podíl je součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
  4. Jestliže člen získá v družstvu další členství, například z důvodů dědění, převodem družstevního podílu, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jedině.
  5. K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

## **Článek 7**

### **Přijetí na základě přihlášky**

1. Přihláška musí obsahovat:
  - a) označení, že se jedná o přihlášku do družstva,
  - b) jméno, bydliště a datum narození přihlašovatele,
  - c) výši základního členského vkladu a případně výši dalšího vkladu, jímž se

- přihlašovatel hodlá podílet na činnosti družstva,  
d) prohlášení o tom, že přihlašovatel byl seznámen se stanovami a s jejím zněním bez výhrad souhlasí,  
e) místo a datum podpisu přihlášky,  
f) podpis přihlašovatele.
2. Ke dni podání přihlášky musí být splacen základní členský vklad ve výši 500 Kč.
  3. O přijetí za člena na základě přihlášky rozhoduje představenstvo družstva na první schůzi v měsíci následující po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena podle zásad stanovených stanovami. Dnem tohoto rozhodnutí vzniká členství v družstvu. Družstvo vrátí bez zbytečného odkladu základní členský vklad uchazeči o členství v případě, že uchazeče za člena nepřijalo.

## **Článek 8**

### **Družstevní podíl**

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze 1 družstevní podíl.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
3. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

## **Článek 8a**

### **Převod družstevního podílu**

1. Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která se může podle těchto stanov stát členem družstva. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení platné a účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Podpisy převodce a nabyvatele na smlouvě i prohlášení musí být úředně ověřeny. Převod družstevního podílu na základě smlouvy nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
2. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
3. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

## **Článek 9**

### **Přechod družstevního podílu**

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o

- nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

## **Článek 10**

### **Splynutí družstevního podílu**

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

## **Článek 10a**

### **Rozdělení družstevního podílu**

Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se



kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

## **Článek 11**

### **Zánik členství**

1. Členství v družstvu zaniká :
  - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
  - b) vystoupením člena,
  - c) vyloučením člena,
  - d) převodem družstevního podílu,
  - e) přechodem družstevního podílu,
  - f) smrtí člena družstva,
  - g) zánikem nájemního vztahu mimo případu převodu bytu do vlastnictví člena,
  - h) zánikem vlastnického vztahu k bytové jednotce,
  - i) jednomu z manželů uzavřením dohody o zúžení společného jmění manželů nebo dohody o zániku společného nájmu bytu,
  - j) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
  - k) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
  - l) zánikem družstva bez právního nástupce,
  - m) v ostatních případech dle zákona.
  
2. Společné členství manželů zaniká :
  - a) vypořádáním společného jmění manželů,
  - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
  - c) rozhodnutím soudu,

- d) písemnou dohodou manželů nebo písemnou dohodou rozvedených manželů,
- e) smrtí jednoho z manželů,
- f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela,
- g) společné členství manželů zaniká i způsoby uvedenými v odst.1. tohoto článku.

## **Článek 12**

### **Písemná dohoda**

1. Jestliže se člen družstva a družstvo dohodnou na ukončení členství, zaniká členství dnem uvedeným v dohodě.
2. Dohoda musí mít písemnou formu.
3. V dohodě se uvede (uvedou):
  - a) smluvní strany,
  - b) den ukončení členství,
  - c) způsob a forma majetkového vypořádání,
  - d) otázky týkající se zániku nájmu bytu,
  - e) požádá-li o to člen, uvedou se i důvody ukončení členství.

## **Článek 13**

### **Vystoupení**

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby 2 měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena

- o vystoupení družstvu.
2. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
  3. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
  4. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

## **Článek 14**

### **Vyloučení**

1. Člen družstva může být z družstva vyloučen, jestliže:
  - a) závažným způsobem nebo opětovně přes výstrahu porušuje členské povinnosti,
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členovi družstva nebo proti osobě, která bydlí v domě nebo proti cizímu majetku, který se v domě nachází,

- c) přestal splňovat podmínky pro členství,
  - d) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
  - e) porušil jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  - f) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,
  - g) zneužil seznam členů,
  - h) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
2. O vyloučení člena rozhoduje představenstvo nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy byly představenstvu známy důvody vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.. V rozhodnutí o vyloučení musí být uveden konkrétní důvod vyloučení, jenž nelze dodatečně měnit a opravovat.
3. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha, o které rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a případně následky porušení odstranil, a to ve lhůtě do 30 dnů.
4. Proti rozhodnutí o vyloučení je možno do 30 dnů od jeho doručení podat odůvodněné námitky k členské schůzi. K námitkám podaným v rozporu s tímto se nepřihlíží. Členská schůze o námitkách rozhoduje kvalifikovanou většinou dvou třetin všech přítomných. Rozhodnutí členské schůze bezodkladně

- doručí vylučovanému členovi představenstvo družstva doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu uvedenou v seznamu členů.
5. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy je písemně zdůvodněné rozhodnutí o vyloučení doručeno vylučovanému členovi.
  6. V případě, že členská schůze zruší rozhodnutí o vyloučení člena, má toto rozhodnutí zpětný účinek a členství se obnovuje ode dne, kdy zaniklo. Stejně účinky má i rozhodnutí soudu, pokud k návrhu člena zruší rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena.
  7. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

## **Článek 15**

### **Smrt člena**

1. Členství fyzické osoby zaniká smrtí. Členství v družstvu i nájemní vztah k bytu přechází na dědice, jemuž připadl družstevní podíl. Podrobnější úprava je uvedena v článku 9 stanov.
2. U společného členství manželů a společného nájmu bytu po úmrtí člena družstva zůstává členem družstva a nájemcem bytu pozůstalý manžel, jemuž náleží i družstevní podíl.

## **Článek 15a**

### **Vypořádací podíl**

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Výše vypořádacího podílu se stanoví podle zákona.
2. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích a je splatný do dvou let ode dne zániku členství.
3. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

## **Článek 16**

### **Seznam členů družstva**

1. Představenstvo vede seznam členů družstva, v němž zapisuje:
  - a) jméno a bydliště, popř. členem určená adresa pro doručování,
  - b) den a způsob vzniku členství v družstvu,
  - c) výše členského vkladu a jeho forma (u věcných vkladů se uvede jejich předmět, hodnota a způsob jejího určení),
  - d) výše splaceného členského vkladu a datum platby,
  - e) počet hlasů,
  - f) údaj o vztahu k bytu a společným částem domu,
  - g) datum zániku členství v družstvu a výše vypořádacího podílu či vyplaceného likvidačního zůstatku.

## **Článek 17**

### **Práva a povinnosti členů**

1. Členové družstva mají zejména tato práva :
  - a) podílet se na řízení družstva přímo nebo prostřednictvím volených orgánů,
  - b) podílet se na zisku a výhodách, které družstvo poskytuje,
  - c) volit a být volen do orgánů družstva,
  - d) po zániku členství bez jeho převodu či přechodu na další osoby požadovat

- vypořádací podíl rovnající se základnímu členskému vkladu,
- e) na uzavření smlouvy o nájmu bytu, jsou-li splněny podmínky pro členství v družstvu,
  - f) vyzvat družstvo k uzavření dohody o převodu bytu, který má v nájmu, do vlastnictví, a to dle dohod uzavřených s družstvem a za podmínek stanovených členskou schůzí,
  - g) podílet se na službách souvisejících s bydlením, které pro ně zajišťuje družstvo,
  - h) podílet se přednostně na využití nebytových prostor a ostatního majetku družstva podle rozhodnutí orgánů družstva,
  - i) na opravy, úpravy, rekonstrukce a modernizace bytu, jakož i další práce, které družstvo provádí ze zákona či z rozhodnutí orgánů družstva,
  - j) seznamovat se s hospodařením družstva a za tím účelem si vyžadovat potřebné informace o hospodaření družstva, a to prostřednictvím kontrolní komise družstva. Kontrolní komise je povinna bez zbytečných odkladů požadavky člena přezkoumat a informace poskytnout
  - k) nahlížet do seznamů členů družstva
  - l) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za



plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů,

- m) vyžádat si kopii zápisu z členské schůze za úhradu nákladů na jeho kopírování.

## 2. Povinnosti člena jsou zejména:

- a) zaplatit základní členský (vstupní) vklad určený stanovami,
- b) dodržovat stanovy a další vnitřní předpisy družstva (například „Domovní řád“) a plnit usnesení orgánů družstva přijatá v rámci jejich kompetence,
- c) rozvíjet činnost družstva, chránit majetek družstva,
- d) platit řádně a včas nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu a ve lhůtě splatnosti uhradit nedoplatek z vyúčtování záloh,
- e) hradit družstvu poplatek nebo úrok z prodlení stanovený zvláštním právním předpisem, jedná-li se o dluh za služby spojené s užíváním bytu,
- f) neprovádět živnostenskou aktivitu v bytě bez souhlasu představenstva družstva,
- g) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat byt a společné části domu a zařízení domu a chránit majetek družstva

- před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,
- h) udržovat pořádek ve společných prostorách domu a v bezprostřední blízkosti domu a uklízet společné prostory,
  - i) užívat byt a další prostory domu řádně, dodržovat dobré mravy v domě, zdržet se trestné činnosti proti družstvu a členům družstva,
  - j) platit řádně a včas úhrady spojené s užíváním bytu, dodržovat své povinnosti vyplývající z nájmu bytu,
  - k) oznámit družstvu změnu adresy (adresu, na které se zdržuje), pokud byt dočasně neužívá,
  - l) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti nebo jiných osob bydlících v bytě, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence,
  - m) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav bytu, odečítaly stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu bytů a domu,

- n) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, jestliže:
- ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí družstva a
  - k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a
  - rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

## **Článek 18**

### **Nájem družstevního bytu**

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou uzavírá družstvo jako pronajímatel s členem družstva jako nájemcem.
2. Nájemní smlouvou přenechává družstvo členu družstevní byt do užívání, a to zpravidla na dobu

neurčitou. Nájemní smlouva musí být uzavřena písemně a musí zejména obsahovat :

- a) označení smluvních stran,
- b) označení bytu a jeho velikosti,
- c) popis stavu bytu a jeho příslušenství,
- d) výši nájemného a výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo způsob jejich výpočtu,
- e) datum účinnosti smlouvy a podpisy smluvních stran.

3. Nájemci družstevních bytů hradí pouze účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě bytů a bytových domů a dále náklady na služby spojené s užíváním bytů včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice bytových domů, ve kterých se byty nacházejí.
4. Náklady na provoz a správu domu a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu stanoví družstvo nájemci ve smlouvě podle zásad stanovených členskou schůzí a těmito stanovami. Strany se mohou dohodnout na výši zálohových plateb za plnění spojená s užíváním bytu a na způsobu vyrovnání přeplatku či nedoplatku vzniklého z vyúčtování těchto záloh.
5. Náklady na provoz a správu domu a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu se platí vždy v probíhajícím kalendářním měsíci za tento měsíc, nejpozději však k 15 dni kalendářního měsíce. Není-li provedena platba do 15 dnů od posledního dne její splatnosti, je nájemce bytu (dlužník) povinen zaplatit za každý den prodlení úrok ve výši 1 promile dlužné částky,

- nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
6. Vyúčtováním záloh zjištěný přeplatek nebo nedoplatek povinná strana uhradí nejpozději do dvou měsíců po vyúčtování. Při výplatě přeplatku má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci bytu.
  7. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce. Podrobnosti jsou upraveny vnitřním předpisem družstva. Členská schůze však může přijmout pravidla, za nichž je v případech zvláštního zřetele vhodných – zejména sociální důvody, možné hradit tyto náklady z prostředků družstva. Na hrazení těchto nákladů však ani v těchto případech nevzniká právní nárok.
  8. Nájemce bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní. Právo na slevu je třeba uplatnit u družstva písemně bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.
  9. S nájemcem nebo se společnými nájemci mohou v bytě bydlet i další osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet popř. změnu počtu osob, které byt užívají, je povinen nájemce neprodleně oznámit družstvu. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
  10. Kromě práva užívat byt má nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním

bydlí, právo užívat společné části a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

11. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby bylo v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.
12. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to bez zbytečného odkladu družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, může být takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinnosti nájemce.
13. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých, pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
14. Nájemce bytu má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním uživatelům bytů obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu. Podrobnosti o chovu zvířat v domě upravuje vnitřní předpis družstva „Domovní řád“.
15. Družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

- Nájemce je povinen užívat byt a další prostory domu řádně, dodržovat dobré mravy v domě, udržovat pořádek v domě i v jeho bezprostřední blízkosti a podílet se na úklidu společných částí domu.
16. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
  17. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné odstranění závady v bytě, která stěžuje nebo ohrožuje výkon užívacích práv ostatním uživatelům domu, má družstvo právo zajistit opravu po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
  18. Nájemce je povinen zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto a umožnit přístup do bytu a společné části domu, která slouží výlučně k jeho užívání, pokud k tomu byl předem vyzván odpovědnou osobou družstva. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
  19. Nájemce je povinen umožnit přístup do bytu a společné části domu, která slouží výlučně k jeho užívání, pro ověření řádného užívání a jeho technického stavu nebo upravuje-li je sám stavebně,

- pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, pokud byl k tomu předem vyzván odpovědnou osobou družstva. Obdobně je nájemce povinen umožnit provést v bytě kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla, plynu a jiných energií, jakož i odpočet naměřených hodnot.
20. Nájemce bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
  21. Nájemce bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, družstvo má právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
  22. Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
  23. Podrobnosti o způsobu užívání bytů, společných a nebytových prostorů domu a zařízení domu upravuje „Domovní řád“.
  24. Nájem bytu zaniká:
    - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem ke dni stanovenému v dohodě,



- b) písemnou výpovědí ze strany nájemce, přičemž délka výpovědní doby činí 3 měsíce ode dne doručení výpovědi družstvu,
- c) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
- d) zánikem členství nájemce družstevního bytu,
- e) převodem bytu do vlastnictví člena družstva.

Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu podle písm. a) až d), je povinen byt vyklidit do jednoho měsíce od skončení nájmu bez nároku na jakoukoli bytovou náhradu.

25. Výměnu bytu lze uskutečnit jen na základě písemné dohody a s písemným souhlasem družstva. Souhlas družstvo zpravidla nedá v případě, kdy současně s výměnou bytu nedojde k převodu družstevního podílu. Družstvo souhlas rovněž zpravidla nedá v případě, že nový nájemce nesplňuje předpoklady pro řádný výkon povinností člena družstva - nájemce.
26. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, představenstvo družstva má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
27. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt

- nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže družstvu nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než stanoví zákon a stanovy družstva.
28. Ostatní právní vztahy spojené s nájmem bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku popř. i jinými obecně závaznými právními předpisy.

## **Článek 18a**

### **Společný nájem družstevního bytu manžely**

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo, odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

5. Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně.
6. Právo společného nájmu družstevního bytu manželé zanikne:
  - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
  - b) dohodou rozvedených manželů,
  - c) rozhodnutím soudu,
  - d) smrtí jednoho z manželů (bývalých manželů),
  - e) zánikem nájmu družstevního bytu.
7. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo nájmu družstevního bytu po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
8. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem nájmu družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
9. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

## **Článek 19**

### **Byty v užívání cizích osob**

1. Pokud člen družstva, nájemce nebo vlastník bytu, v bytě trvale nebydlí, může byt přenechat za účelem bydlení do užívání cizí osobě. Ve smlouvě o nájmu nebo podnájmu bytu je člen družstva povinen upravit pravidla užívání bytu a společných částí domu podle těchto stanov a podle smluv dříve uzavřených s družstvem. Za užívání domu a jeho zařízení cizí osobou je povinen družstvu uhradit platbu dle čl. 24 odst. 9 stanov. Současně je povinen družstvu oznámit jména a data narození osob, které byt a společné části domu užívají. Nesplní-li člen povinnosti uvedené v tomto odstavci, má se za to, že závažně porušil členské povinnosti.
2. Smlouva o podnájmu družstevního bytu může být uzavřena pouze s písemným souhlasem představenstva družstva, jinak je neplatná. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.
3. Nájemce nebo vlastník bytu může dát cizí osobě za účelem bydlení do užívání část bytu, pokud byt sám plně nevyužívá. V tomto případě je však povinen bez zbytečného odkladu oznámit družstvu zvýšení počtu osob žijících v bytě. Neučiní – li to ani do dvou měsíců, kdy změna počtu osob v bytě nastala, má se za to, že závažně porušil členské povinnosti.

## Článek 20

### Pronájmy bytů a nebytových prostor v majetku družstva

1. Volné byty v majetku družstva mohou být pronajímány právnickým i fyzickým osobám, i když nepůjde o člena družstva, a to výhradně za účelem bydlení. Smlouva musí být uzavřena na dobu určitou, nejdéle na čtyři roky. Obnovení nájemního vztahu není vyloučeno. Při výběru zájemců bude především přihlédnuto k výši nabídnutého nájemného, které nesmí být nižší než obvyklé tržní (neregulované) nájemné v místě a čase. Při výběru zájemců bude přihlíženo rovněž k dalším okolnostem - serióznost žadatele, délka trvání smlouvy, apod.
2. Nebytové prostory mohou být pronajímány podnikatelským subjektům na dobu určitou nejdéle na tři roky, a to výhradně k podnikatelským účelům. Při výběru zájemců bude přihlédnuto k výši nabídnutého nájemného, které nesmí být nižší než obvyklé tržní nájemné v místě a čase. Při výběru zájemců bude rovněž přihlíženo k charakteru zamýšlené činnosti, způsobu využití nebytového prostoru, serióznosti žadatele, apod.
3. Před uzavíráním nájemních vztahů uvedených v odst.1. a odst.2. tohoto článku provádí představenstvo družstva výběrová řízení dle zásad schválených představenstvem družstva.

## Článek 21

### Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu

1. Členové-vlastníci bytů (dále též jako vlastníci bytů) mají stejná práva a povinnosti při užívání bytů a společných částí domu jako členové-nájemci družstevních bytů s výjimkou těch, které jsou spojeny s vlastnictvím bytu a se spoluvlastnictvím společných částí domu.
2. Pokud stanovy upravují povinnosti platit nájemné za užívání družstevního bytu, rozumí se tím u vlastníka bytu povinnost hradit náklady na správu a provoz domu včetně nákladů na opravy, rekonstrukce, výměny společných částí a zařízení domu a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu.
3. Podmínky užívání bytu ve vlastnictví člena a užívání společných částí domu jsou ve spoluvlastnictví člena-vlastníka bytu jsou upraveny smlouvou mezi družstvem a vlastníkem bytu. Pokud nejsou v této smlouvě upraveny odlišně, podmínky stanovené pro užívání družstevních bytů a společných částí domu dle čl. 18 odst. 3 až odst. 23 stanov platí analogicky i pro vlastníky bytů.
4. Vlastníci bytů spravovaných družstvem ručí za závazky družstva v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
5. V případě, že vlastník svůj byt pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které při užívání bytu vyplývají z těchto

- stanov a ze smlouvy uzavřené mezi vlastníkem bytu a družstvem.
6. Vlastník bytu je povinen bez zbytečného prodlení oznámit družstvu převod vlastnictví nebo pronajmutí svého bytu jiné osobě.
  7. V rámci převodu družstevního bytu do vlastnictví člena je člen družstva povinen uhradit družstvu veškeré náklady spojené s převodem bytu. Částka se uvede ve smlouvě o převodu bytu do vlastnictví člena.
  8. Vlastník bytu-nečlen, pokud není zřízeno společenství vlastníků, má právo zúčastňovat se na správě společných částí a zařízení domu, a to podle velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Po založení společenství vlastníků tato práva uplatňuje prostřednictvím společenství vlastníků.

## **Článek 22**

### **Vztah družstva ke společenství vlastníků**

1. V domech, v nichž vznikne společenství vlastníků jednotek a v nichž zůstává družstvo spoluvlastníkem, zastupuje zájmy družstva zmocněnec jmenovaný představenstvem družstva.
2. Zmocněncem jmenuje představenstvo zpravidla předsedu představenstva nebo jiného člena představenstva. Představenstvo může jmenovat zmocněncem i jinou osobu, je-li členem družstva. Představenstvo může zmocněnce kdykoli odvolat.

3. Zmocněnec jedná v souladu s udělenou plnou mocí, hájí zájmy družstva, respektuje rozhodnutí představenstva a usnesení členské schůze.
4. Představenstvo vždy svolává členskou schůzi družstva společně a pokud možno na stejnou dobu, kdy bude schůze společenství vlastníků.

## **Článek 23**

### **Základní kapitál družstva**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a případně dalších členských vkladů.
2. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná a činí 500 Kč. Základní členský vklad je splatný přede dnem zápisu člena do seznamu členů družstva
3. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. V případě zvýšení základního členského vkladu nebo jeho snížení se postupuje podle zákona.

## **Článek 24**

### **Hospodaření družstva**

1. Družstvo spravuje a pronajímá vlastní byty a nebytové prostory a spravuje byty ve vlastnictví členů družstva na základě smlouvy.
2. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů



bytového hospodářství, z hospodářské činnosti při správě a pronajímání nebytových prostor a případně z jiných zdrojů.

3. Při správě a pronájmu bytového fondu družstvo dbá na vyrovnané hospodaření a v rámci této činnosti nevytváří zisk. Náklady a výdaje bytového hospodářství hradí zejména z příspěvků členů na správu, které se valorizují podle míry dosahované meziroční inflace, a z dalších zdrojů při správě majetku družstva. Za tímto účelem družstvo sestavuje každoročně rozpočet hospodaření, který představenstvo předkládá k projednání na členské schůzi.
4. Za každý kalendářní rok družstvo sestavuje účetní závěrku. V návaznosti na zpracování závěrky představenstvo připraví návrh na způsob rozdělení a užití zisku nebo úhrady ztrát. Představenstvo každoročně zabezpečuje rovněž vypracování zprávy o hospodaření družstva, která obsahuje přehled činnosti v uplynulém roce a navrhované záměry pro příští období. Oba materiály představenstvo předkládá k projednání na členské schůzi, členové družstva mají právo do těchto materiálů nahlédnout před jejím konáním, jakož i kdykoli později v kanceláři družstva.
5. Náklady a výdaje při správě a pronajímání nebytových prostorů družstvo hradí ze smluvního nájemného. Vzniklý zisk (po zdanění) družstvo použije dle rozhodnutí členské schůze zejména:
  - a) k přidělu do fondů družstva tvořených ze zisku,
  - b) ke zvýšení dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a dodatečné investice,
  - c) na rekonstrukce a modernizace domů a jejich

vybavení,

d) k rozdělení mezi členy družstva k uspokojení jejich bytových potřeb.

6. Majetek družstva nelze použít k jinému účelu, než ve prospěch a plnění úkolů družstva. Půjčování, zástava a podobné nakládání s majetkem družstva jsou vyloučeny.
7. Při nakládání s majetkem družstva přesahujícím v jednotlivých případech částku 300 tisíc Kč vydávanou jednorázově nebo průběžně v ročním plnění ke stejnému účelu (kromě havarijních situací) je představenstvo povinno provádět výběrová řízení dle zásad schválených představenstvem družstva.
8. Převod bytů do vlastnictví členů družstvo realizuje bez práva na vrácení základního členského vkladu. Členství v družstvu nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu i po převodu jednotky dosahuje alespoň výše základního členského vkladu.
9. Za vybrané úkony družstvo vybírá příspěvky na správu domu dle sazebníku schváleného členskou schůzí. Příspěvky jsou splatné nejpozději v den uskutečnění úkonu.

## **Článek 25**

### **Fondy**

Kromě základního kapitálu vytváří družstvo tyto další vlastní zdroje na financování činnosti družstva:

1. Nedělitelný fond družstvo vytváří ze zisku hospodaření a je udržován minimálně na úrovni 10 % hodnoty základního kapitálu. Používá se pouze k úhradě ztráty hospodaření družstva po vyčerpání jiných možností. Nedělitelný fond nesmí být za trvání družstva rozdělen mezi členy. O užití fondu rozhoduje představenstvo družstva.
2. Statutární rezervní fond družstvo vytváří ze zisku hospodaření. Slouží jako zajišťovací fond ke krytí ztrát hospodaření družstva. Nezahrnuje se do výpočtu při stanovení vypořádacího podílu člena družstva při zániku jeho členství.
3. Další fondy. Družstvo může vytvářet další fondy, a to jak trvalé, tak účelově zřízené podle rozhodnutí orgánů družstva.
4. Dlouhodobá záloha na opravy, údržbu a dodatečné investice se tvoří pravidelnými a mimořádnými příspěvky z nájemného, z úhrad vlastníků bytových jednotek a z rozdělení výsledků hospodaření. Zálohu družstvo používá v souladu s vnitřním předpisem na financování oprav a údržby majetku družstva a na financování investičních výdajů.

## **Článek 26**

### **Orgány družstva**

Orgány družstva jsou :

- a) členská schůze
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise

## Článek 27

### Obecná ustanovení o orgánech družstva

1. Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je dlouhé 5 roků. Opětovné zvolení člena do orgánů družstva je možné.
2. Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
3. Členové představenstva a kontrolní komise jsou do své funkce voleni a z ní odvoláni. Mohou z ní i odstoupit podle zásad a postupu upraveném zákonem. V případě, že členství zanikne smrtí či odstoupením, povolá příslušný orgán zástupce, kterým bude 4v pořadí nejméně úspěšný nezvolený kandidát při řádných volbách do orgánů družstva. Tento zástupce vykonává svou činnost až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena, a to se všemi právy a povinnostmi řádného člena.
4. Pro platnost usnesení orgánů družstva se vyžaduje:
  - a) jejich řádné svolání, které se děje pozvánkou odeslanou nejméně 15 dnů přede dnem jednání. Se zkrácením této lhůty musí příslušný orgán vyslovit souhlas, jinak je třeba provést svolání v řádném termínu. K pozvánce se připojí program jednání. Tento program je možné na jednání změnit nebo doplnit, jen jsou-li přítomni všichni členové příslušného orgánu.
  - b) přítomnost a souhlas takového počtu a složení členů orgánu, jaký je uveden v těchto

stanovách, v ustanovení upravujících jednání jednotlivých orgánů družstva.

5. Hlasování o orgánech družstva je veřejné. Příslušný orgán však může před započítáním hlasování rozhodnout, že bude hlasováno tajně hlasovacími lístky.
6. V představenstvu a kontrolní komisi lze rozhodnutí přijmout písemně bez nutnosti svolávat zasedání. Pro potřeby hlasování jsou v těchto případech považováni všichni, kdo se hlasování zúčastnili, za přítomné.
7. O průběhu každého jednání orgánu družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat :
  - a) datum a místo jednání,
  - b) program jednání orgánu,
  - c) přijatá usnesení,
  - d) výsledky hlasování,
  - e) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, plné moci, pozvánka na jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným

bodům. V zápise z jednání představenstva nebo kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má zato, že hlasovali pro přijetí usnesení.

8. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, a to prostřednictvím domovních důvěrníků, kteří jsou povinni bez prodlení členům požadovaný materiál poskytnout.

9. K zajištění své činnosti může představenstvo družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat žádný orgán družstva. Členy pomocných orgánů jmenuje představenstvo. Úkoly, rozsah činnosti, obsah působnosti pomocných orgánů určuje představenstvo družstva. Obdobně může představenstvo pověřit k plnění konkrétních úkolů družstva i jiné osoby.

## **Článek 28**

### **Členská schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Každý člen družstva má právo se schůze zúčastnit osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích.
2. Členská schůze se schází minimálně jednou ročně.
3. Členskou schůzi svolává představenstvo, které také připravuje podklady pro její jednání. Nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze představenstvo uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou.
4. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje:
  - a) firmu a sídlo družstva,
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze,
  - c) označení, zda se svolává členská nebo náhradní

členská schůze,

d) program členské schůze,

e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání.

5. Členská schůze se svolává na mimořádné jednání, jestliže:

a) je to třeba z hlediska důležitého zájmu družstva,

b) tak členská schůze rozhodne na svém předchozím jednání,

c) o to požádá písemně alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů,

d) o to požádá písemně kontrolní komise,

e) o tom rozhodne představenstvo družstva,

f) tak stanoví zákon.

V žádostech členů družstva a kontrolní komise musí být uvedeny důvody této žádosti.

6. Členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu většiny hlasů přítomných členů.

7. V případě, že členská schůze rozhoduje o přeměně, zrušení družstva s likvidací nebo uhrazovací povinnosti členů družstva, je schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

8. Členové družstva se mohou dát zastoupit jiným členem nebo osobou blízkou na základě písemné plné moci. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze

- zmocněncem více než 10 % všech členů družstva.
9. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo družstva bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem, jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Alternativní možností přijetí navrhovaného rozhodnutí je „rozhodování per rollam“ ve smyslu zákona.
  10. Každý člen družstva má při hlasování 1 hlas, jedná-li se o společné členy, mají dohromady 1 hlas. Členové družstva, kteří jsou nájemci nebo vlastníky dvou a více bytů, mají při hlasování dva a více hlasů.
  11. Do působnosti členské schůze náleží:
    - a) měnit stanovy,
    - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
    - c) schvalovat výši odměny představenstva a kontrolní komise,
    - d) schvalovat roční účetní závěrku,
    - e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
    - f) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
    - g) rozhodovat o způsobu rozdělení a užití zisku popřípadě způsobu úhrady ztráty, rozhodovat o přijetí úvěrů,
    - h) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
    - i) rozhodovat o přeměně nebo zrušení družstva



- s likvidací,
- j) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon svěřuje do její působnosti.
12. Na počátku svého jednání zvolí členská schůze:
- a) předsedajícího schůze,
  - b) mandátní, návrhovou a popř. volební komisi,
  - c) zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.
- Představenstvo pořídí o průběhu členské schůze zápis do 15 dnů ode dne jejího konání, který obsahuje náležitosti dle čl. 27 odst. 7 stanov.
13. V případě rozhodování „per rollam“ představenstvo družstva zašle všem členům návrh rozhodnutí, který musí obsahovat:
- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
  - b) podklady potřebné pro jeho přijetí,
  - c) adresu a lhůtu dlouhou alespoň 10 dnů pro doručení vyjádření člena.

Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. K přijetí usnesení je třeba souhlasné vyjádření většiny z celkového počtu hlasů všech členů družstva. Výsledek rozhodování včetně data schválení usnesení představenstvo oznámí bez zbytečného odkladu všem členům družstva způsobem stanoveným pro svolání členské schůze.

## **Článek 29**

### **Představenstvo**

1. Představenstvo má 4 členy volených členskou schůzí z členů družstva.
2. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu představenstva, který vůči třetím osobám vystupují v postavení předsedy a místopředsedy družstva.
3. Předseda představenstva organizuje a řídí činnost představenstva, předsedá jeho jednáním.
4. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Při naplňování předmětu činnosti družstva postupuje bez zbytečných rizik a výhradně ku prospěchu družstva.
5. Představenstvo :
  - a) plní usnesení členské schůze,
  - b) řídí činnost družstva,
  - c) rozhoduje o přijetí za člena družstva, o vyloučení člena družstva, dává souhlas se zpětvzetím prohlášení o vystoupení, podepisuje dohodu o ukončení členství, dává souhlas s podnájmem bytů, vede seznam členů družstva,
  - d) rozhoduje o všech dalších otázkách, které zákon nebo tyto stanovy svěřují do pravomoci představenstva,
  - e) rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem či těmito stanovami vyhrazeny členské schůzi nebo kontrolní komisi,
  - f) svolává členskou schůzi a předkládá podklady pro její jednání, včetně roční účetní závěrky a návrhu na použití zisku.
6. Za představenstvo jedná navenek předseda představenstva, v době jeho nepřítomnosti

místopředseda. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva. Jeden z těchto členů musí být předseda nebo místopředseda představenstva. Předseda i místopředseda mohou udělit písemné plné moci ke svému zastupování v konkrétních věcech. Generální plnou moc k jejich zastupování (pro případ nepřítomnosti obou) uděluje představenstvo.

7. Představenstvo se schází jedenkrát za měsíc nebo podle potřeby.  
Představenstvo svolává jeho předseda a nebo místopředseda formou písemné pozvánky doručené členům představenstva. V případech potřeby se představenstvo svolá osobně a učiní se o tom záznam. Nebyl-li program jednání dohodnut na posledním jednání, musí být v pozvánce uveden či sdělen.
8. Představenstvo musí být svoláno:
  - a) ihned po doručení podnětu kontrolní komise, jestliže tato komise zjistila nedostatky a tyto nebyly k její výzvě odstraněny. V takovém případě se musí představenstvo sejít do 10 dnů ode dne doručení takového podnětu,
  - b) požádají-li o toto nejméně dva členové představenstva,
  - c) požádají-li o toto členové družstva mající nejméně 10% hlasů.

Ve všech podnětech i žádostech musí být uveden důvod jejich podání a návrh na program jednání.

9. Jestliže není představenstvo svoláno do 10 dnů ode dne doručení shora uvedeného podnětu či žádosti, může orgán, či osoby, které žádost podaly, svolat představenstvo samy po vzájemné dohodě. Pro jeho svolání se přiměřeně použijí shora uvedená ustanovení.
10. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Je usnášeníschopné, je-li přítomna nadpoloviční většina členů. Každému členu náleží jeden hlas. K platnosti usnesení o volbě a odvolání předsedy a místopředsedy představenstva je třeba dvoutřetinové většiny hlasů všech členů představenstva. Při rovnosti hlasů platí stanovisko předsedajícího.
11. O průběhu jednání představenstva a jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, o jehož obsahu platí ustanovení čl. 27 odst.7 stanov. Každý člen představenstva družstva má právo na vydání kopie zápisu včetně jeho příloh.
12. V případě zániku nebo ukončení funkce člena představenstva, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. V případě, že počet členů představenstva neklesl pod polovinu, může představenstvo jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.

## **Článek 30**

### **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva,

odpovídá za svou činnost členské schůzi, podává jí zprávy o své činnosti a je na ostatních orgánech nezávislá.

2. Kontrolní komise:

- a) je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva,
- b) projednává stížnosti členů družstva
- c) písemně se vyjadřuje k roční účetní závěrce,
- d) písemně se vyjadřuje k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva,
- e) písemně se vyjadřuje k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů,
- f) na zjištěné nedostatky upozorňuje představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy,
- g) je oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze, neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky,
- h) je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.

3. Kontrolní komise je složena z 5 členů volených členskou schůzí. Volí ze svého středu předsedu a místopředsedu. Předseda a v jeho nepřítomnosti místopředseda :

- a) řídí činnost komise,
- b) svolává a řídí jednání komise,
- c) jedná a vystupuje jménem komise navenek.

4. Kontrolní komise vykonává svou činnost jako kolektivní orgán, k jednotlivým úkonům může však pověřit jednoho nebo více členů, kteří mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise. Pověřeni členové jsou oprávněni zúčastňovat se zasedání všech orgánů družstva.
5. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně 1x za tři měsíce. Kontrolní komisi svolává její předseda nebo místopředseda formou písemné pozvánky doručené členům komise. V případě potřeby se komise svolává osobně a učiní se o tom záznam.
6. K platnosti usnesení kontrolní komise je třeba přítomnosti nadpoloviční většiny členů komise a souhlasu nadpoloviční všech svých členů. Každý člen komise má jeden hlas. Při rovnosti hlasů platí stanovisko předsedajícího.
7. O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis, o jehož obsahu platí ustanovení čl.27 odst. 7 stanov. Každý člen komise má právo na vydání kopie zápisu. Ostatní členové družstva si mohou vyžádat zápis a jeho přílohy k nahlédnutí u předsedy kontrolní komise, eventuelně u člena kontrolní komise k tomu kontrolní komisí určeného.

## **Článek 31**

### **Informační deska družstva a doručování písemností**

1. Družstvo zveřejňuje údaje o své činnosti na 2 informačních deskách umístěných v 1. nadzemním podlaží ve vstupních chodbách do domů. Desky jsou trvale přístupné všem členům družstva a všem uživatelům bytů.
2. Družstvo doručuje svým členům písemnosti poštou nebo jiným vhodným způsobem na adresu, kterou člen družstvu sdělil. Povinnost doručit písemnost je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.

## **Článek 32**

### **Zrušení a likvidace družstva**

Družstvo se zrušuje :

- a) usnesením členské schůze,
- b) prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
- c) rozhodnutím soudu.

## **Článek 33**

## Zrušení družstva usnesením členské schůze

1. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno notářským zápisem.
2. Členská schůze může rozhodnout, že družstvo se ruší :
  - a) s likvidací,
  - b) bez likvidace, formou rozdělení, sloučením, splynutím nebo přeměnou.
3. Usnesením členské schůze o sloučení, rozdělení, splynutí nebo přeměně musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení jmění, které na něj přechází, přičemž na nové subjekty přechází nejen jmění družstva, ale i členství, a to v rozsahu a za podmínek stanovených zákonem. Pokud však člen družstva nesouhlasí s převodem svého družstevního podílu na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít. Musí to však oznámit představenstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze. Právní nástupce družstva je povinen uhradit vystupujícímu členu nárok na vypořádací podíl, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy na něj přešlo jmění družstva.
4. Pokud z rozhodnutí členské schůze nevyplývá něco jiného, účastní se člen družstva na podnikání nástupnického družstva členským vkladem ve výši, jež by odpovídala jeho nároku na likvidačním zůstatku v případě, že by se družstvo likvidovalo.



## Článek 34

### Zrušení družstva rozhodnutím soudu

1. Soud může na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem nebo i bez návrhu rozhodovat o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:
  - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek,
  - b) nespĺňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem,
  - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se,
  - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel,
  - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezičleny,
  - f) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem,
  - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
2. Soud může před zrušením družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodů, pro které bylo zrušení navrženo.

## **Článek 35**

### **Likvidace družstva**

1. Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace. Likvidátory družstva volí a odvolává členská schůze.
2. Pro určení likvidačního zůstatku provedou likvidátoři účetní závěrku ke dni vstupu družstva do likvidace.
3. Likvidační zůstatek se rozděluje na základě rozhodnutí členské schůze k návrhu likvidátorů. Tento návrh musí být předložen každému členu družstva na požádání k nahlédnutí. Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
4. Členům se vyplatí splacená část jejich členského vkladu nebo jeho poměrná část jestliže není likvidační zůstatek dostatečný. Zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí dle ustanovení zákona včetně eventuálního věcného vkladu.
5. Možnost soudního přezkoumání rozhodnutí členské schůze o rozdělení likvidačního zůstatku upravuje zákon.

## **Článek 36**

### **Platnost stanov**

1. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, a

případně jinými platnými obecně závaznými právními předpisy. Družstvo se dle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb. podřizuje tomuto zákonu jako celku. Právní vztahy jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov a předpisů.

2. Ke dni účinnosti těchto stanov se mění dosavadní stanovy Bytového družstva DUO přijaté dne 01.12. 1992
3. Tyto stanovy byly schváleny na členské schůzi dne 24. června 2014 a tímto dnem nabývají účinnosti. O tomto rozhodnutí byl pořízen notářský zápis.