

STANOVY

Bytového družstva Rozkvět

se sídlem Hřbitovní 1001/22, 741 01 Nový Jičín, IČ: 146 14 863,
zapsaného v obchodního rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle DrXX 26
úplné znění k [REDACTED]

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: **Bytové družstvo Rozkvět**
- 2) Sídlo: Hřbitovní 1001/22, 74101 Nový Jičín
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddílu Dr XX, č. vložky 26 a má přiděleno identifikační číslo **146 148 63**.
Právní poměry družstva upravují právní předpisy a tyto stanovy.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených právními předpisy i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 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.

Čl. 3

Vymezení základních pojmů

- 1) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Družstevní nebytové prostory představují garáže (dále také jen garáž).

2) Společné prostory jsou části domu nebo budovy, které slouží všem obyvatelům nebo uživatelům bytů a nebytových prostor, jako jsou chodby, výtahy, technické místnosti, dvory a vstupní prostory. Tyto prostory jsou spravovány a udržovány družstvem.

3) Samospráva označuje vnitřní organizační jednotku družstva, kde členové společně rozhodují o správě nemovitosti. Samosprávy jsou rozděleny dle jednotlivých domů na základě prohlášení vlastníka.

4) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku. Jedná se o právnickou osobu vzniklou v domě, kde jsou byty nebo nebytové prostory ve vlastnictví osob odlišných od družstva.

5) Zákon o obchodních korporacích - zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších změn.

6) Občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn.

Část II. Činnosti družstva

Čl. 4

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) činnost za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů spočívající především v:
 - i) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - ii) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - iii) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor)¹, popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;
 - b) zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukci objektů
 - c) zajišťování účetnictví a dalších služeb spojených s užíváním bytů či bytových domů zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob.
- 3) Předmětem podnikání družstva je:
 - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
 - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
 - Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
 - Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Část III. Členství v družstvu

Čl. 5

Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno, s výjimkou nabytí družstevního podílu právnické osoby děděním.
- 5) Bytové družstvo Rozkvět rozlišuje následující druhy členství v družstvu:
 - a) člen družstva – nájemník (členství v družstvu je spojeno s právem nájmu družstevního bytu a/nebo garáže);
 - b) člen družstva – vlastník (členství v družstvu je spojeno s vlastnictvím bytové jednotky a/nebo garáže v domě, v kterém rovněž družstvo vlastní bytovou jednotku nebo garáž.
 - c) člen družstva – společník (členství v družstvu je spojeno s vlastnictvím bytové jednotky a/nebo garáže v domě, v kterém je osobou odpovědnou za správu domu společenství vlastníků, kterému družstvo poskytuje některé činnosti týkající se správy domu a pozemku);
 - d) člen družstva – nebydlící (členství v družstvu vychází z představenstvem schválené přihlášky o členství podané do 31.12.2023).

Členem družstva může být pouze osoba, která splňuje některou z podmínek upravenou v článku 5 odst. 5 těchto stanov.

Čl. 6

- 1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 500,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 (slovy: patnáct) dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke členské schůzi, které je projedná při nejbližším zasedání.
- 3) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 7

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.

Čl. 8

Společné členství manželů

Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Další podrobnosti upravuje občanský zákoník, zákon o obchodních korporacích a případně další právní předpisy.

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů, přeměna členství a rozdělení družstevního podílu

Splynutí družstevních podílů, přeměnu členství a rozdělení družstevního podílu upravuje zákon o obchodních korporacích a případně další právní předpisy.

Čl. 10

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a schůze samosprávy, jejímž je členem. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud představenstvo družstva nebo kontrolní komise na jeho žádost o jeho účasti na schůzi rozhodne. Představenstvo družstva nebo kontrolní komise projednává žádosti členů družstva o schválení účasti doručené nejméně týden před schůzí tohoto orgánu, později doručené žádosti projednává na další schůzi orgánu družstva. Žádost člena družstva o schválení účasti musí být buď v listinné podobě, nebo v elektronické podobě zaslané prostřednictvím e-mailové zprávy. Představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne o účasti člena družstva tak, aby to co nejméně narušilo řádné jednání těchto orgánů družstva,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a právními předpisy,
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení; člen družstva je povinen při podávání návrhů, stížností a námětů dodržovat ustanovení článku 11 odst. 1) písmeno g); družstvo vyřizuje návrhy, stížnostmi a náměty členů družstva tak, aby to neohrožovalo a neochromovalo řádný chod družstva,
- d) nahlížet do seznamu členů družstva za podmínek upravených právními předpisy a těmito stanovami;
- e) obdržet vypořádací podíl podle právních předpisů a stanov v případě zániku členství;
- f) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
- g) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem;
- h) obdržet roční vyúčtování zálohových plateb spojených s užíváním bytů, garáží a společných prostor a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí;
- i) účastnit se družstevní činnosti v rozsahu svých možností, a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Čl. 11

Členské povinnosti

- 1) Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
 - b) před přidělením družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné a zálohové platby spojené s užíváním družstevního bytu a/nebo garáže a společných prostor ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
 - c) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním bytové jednotky a/nebo garáže dle platné směrnice schválené představenstvem. Dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat

bytovou jednotku a/nebo garáž včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;

- d) 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, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;
- e) umožnit osobám pověřených družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu a/nebo garáže a dále v družstevních bytech a/nebo garážích zjišťovaly stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů, bytů a garáží;
- f) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.
- g) člen družstva je povinen chovat se vůči družstvu čestně a lojálně, zachovávat mlčenlivost o veškerých záležitostech družstva a respektovat interní záležitosti družstva, chovat se tak, aby družstvo nevznikala škoda nebo nepřiměřené náklady.

- 2) Tyto stanovy vylučují možnost uložit členům družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“) dle ust. § 587 zákona o obchodních korporacích.

Čl. 12

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 500,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona o obchodních korporacích, případně podle dalších právních předpisů.

Čl. 13

Převod družstevního podílu

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Na smlouvě o převodu družstevního podílu musí být úředně ověřeny podpisy smluvních stran. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 5.
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 14

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) 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 družstva bez právního nástupce.
 - h) jiným způsobem upraveným v zákoně o obchodních korporacích a v dalších právních předpisech.

2) Členství v družstvu se obnovuje v případech a za podmínek stanovených zákonem o obchodních korporacích, případně dalšími právními předpisy.

Čl. 15

- 1) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen, jedno vyhotovení dohody obdrží družstvo.

Čl. 16

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou 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 do třiceti dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. 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) Postupem podle odstavce 3 tohoto článku stanov může vystoupit z družstva každý člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov; tajné hlasování se zakazuje.

Čl. 17

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 přihlídně při vypořádání dědictví.
- 3) Další podrobnosti upravuje zákon o obchodních korporacích, občanský zákoník případně další právní předpisy.

Čl. 18

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména:
 - a) pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti;
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství;
 - c) zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů;
 - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým;
 - e) zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi;
 - f) pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal;
 - g) nezúčastnil se (osobně ani v zastoupení) dvakrát po sobě zasedání členské schůze a nechová se tedy v souladu s ustanovením článku 11 odst. 1) písmeno g) stanov.

- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu a/nebo garáže, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 6) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 9) Další podrobnosti týkající se vyloučení člena družstva jsou upraveny zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem, případně dalšími právními předpisy.

Čl. 19

Zánik družstva

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

Čl. 20

Vypořádací podíl

Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši základního členského vkladu.

Čl. 21

Splatnost vypořádacího podílu

Vypořádací podíl je splatný nejpozději do jednoho měsíce ode dne zániku členství.

Čl. 22

Seznam členů

1) Družstvo vede seznam členů.

Do seznamu členů se zapisují

- a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
- b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a
- c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- d) e-mailová adresa, pokud ji člen družstva družstvu sdělil a požádal o zasílání všech písemností včetně pozvánky na členskou schůzi na e-mailovou adresu družstva

Člen oznámí a doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.

2) Právo člena nahlížet do seznamu členů, právo člena na vydání opisu nebo výpisu ze seznamu členů upravuje zákon o obchodních korporacích, občanský zákoník případně další právní předpisy.

Část IV.

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 23

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a/nebo garáže

Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá smlouvu o nájmu družstevního bytu a/nebo garáže.

Část V.

Nájem družstevního bytu a/nebo garáže

Čl. 24

Vznik nájmu družstevního bytu a/nebo garáže

- 1) Nájem družstevního bytu a/nebo garáže vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt a/nebo garáž. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

Čl. 25

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby,

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

- 3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
- 5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

Čl. 26

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařízení a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny společných částí, např. elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě a jejich výměny nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak.

Čl. 27

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj 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.
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Člen je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
- 4) Člen má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 5) Člen odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru

nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 28

Člen – nájemce družstevního 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.

Čl. 29

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Čl.30

Člen – nájemce družstevního bytu nebo člen - vlastník 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 člen družstva provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Čl. 31

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytové jednotky a/nebo garáže

- 1) Nájemce bytové jednotky a/nebo garáže je povinen platit nájemné za užívání bytové jednotky a/nebo garáže v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním bytové jednotky a/nebo garáže.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem ani při ukončení nájmu.
- 4) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
- 5) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytové jednotky a/nebo garáže se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 6) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 4 a 5 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytové jednotky a/nebo garáže má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci.
- 7) Nezaplatí-li nájemce bytové jednotky a/nebo garáže nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním bytové jednotky a/nebo garáže do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení, stanovený jiným právním předpisem.

Čl. 32

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla

poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.

- 2) Stejně právo má člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

Čl. 33

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

Čl. 34

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
Další podrobnosti upravuje zákon o obchodních korporacích, občanský zákoník případně další právní předpisy.

Čl. 35

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení, pokud nájemce sám v tomto bytě nebydlí, jen s písemným souhlasem družstva a po zaplacení úhrady dle platné Organizační směrnice. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 18.
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

Čl. 36

Zánik nájmu družstevního bytu a nebo garáže

Zánik nájmu družstevního bytu nebo garáže upravuje zákon o obchodních korporacích, občanský zákoník případně další právní předpisy.

Čl. 37

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodář, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.

Část VI. Orgány družstva

Čl. 38

Orgány družstva jsou:

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

- d) členská schůze samosprávy; a
- e) výbor samosprávy.

Čl. 39

Podmínky výkonu funkce

- 1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky těchto stanov a jiných právních předpisů.
- 2) Členem orgánu družstva může být pouze osoba, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Čl. 40

Odměňování orgánů družstva

Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak členská schůze, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a nebyla-li výše odměny určena, ve výši obvyklé pro činnost obdobnou činnosti, která je v rámci funkce pro bytové družstvo vykonávána.

Čl. 41

Rozhodování a způsob hlasování

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti nebo které si k rozhodování podle stanov vyhradí.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů nebo na základě výzvy doručené všem členům orgánu podle těchto stanov.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina zúčastněných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu.
- 4) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 5) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 6) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 7) Každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas, není-li dále uvedeno jinak, nebo nestanoví-li zákon jinak. V případě rovnosti hlasů v kolektivním orgánu rozhoduje hlas jeho předsedy.
- 8) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
- 9) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 42

Zápisy o průběhu jednání

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze;

- b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
 - 3) V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením a o zaznamenání odchylného názoru požádali.
 - 4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
 - 5) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu může upravit volební a jednací řád, které schvaluje členská schůze.

Čl. 43

Funkční období

- 1) Délka funkčního období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.
- 2) Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 44

Péče řádného hospodáře

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Čl. 45

Zákaz konkurence

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
 - 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva se smí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.
- Členové představenstva a kontrolní komise družstva smí být členy statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení.

Členská schůze

Čl. 46

Působnost

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do působnosti členské schůze náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;

- c) volit a odvolávat členy představenstva a členy kontrolní komise
 - d) rozhodovat o výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami;
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrku;
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí představenstva o jeho vyloučení;
 - h) rozhodovat o použití zisku a úhradě ztráty a o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů družstva mezi členy;
 - i) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - j) rozhodovat o přeměně družstva;
 - k) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
 - l) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
 - m) schvalovat zprávu likvidátora a naložení s likvidačním zůstatkem;
 - n) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
 - o) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
 - p) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva.
- 4) Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na níž si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila.

Čl. 47

Svolání členské schůze

- 1) Jednání členské schůze svolává statutární orgán podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně.
- 2) Statutární orgán svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.
- 3) Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze zašle pozvánku členům na adresu uvedenou v seznamu členů, případně ji dále zveřejní v souladu s právními předpisy. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů.
- 4) Pozvánka musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva;
 - b) místo a dobu zahájení jednání členské schůze;
 - c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze;
 - d) program jednání;
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 5) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

Čl. 48

- 1) Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi jeden hlas.
- 2) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžadují-li právní předpisy nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžadují-li právní předpisy nebo stanovy vyšší počet hlasů.

- 3) Při rozhodování členské schůze se hlasuje vždy nejprve o návrhu předloženém představenstvem. Pokud je návrh předložený představenstvem přijat, nehlasuje se již o návrhu předloženém členem družstva, který schválenému usnesení členské schůze odporuje.
- 4) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala, přičemž člen družstva může udělit plnou moc pouze jedné osobě. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Se členem nebo jím zmocněnou osobou nesmí být na členské schůzi přítomna žádná další osoba. Člen družstva se zúčastňuje členské schůze buď osobně, nebo v zastoupení, je vyloučená současná přítomnost člena družstva a jeho zmocněnce. Pokud je členem družstva právnická osoba, mohou se členské schůze zúčastnit všichni statutární zástupci současně.
- 5) Členové představenstva a členové kontrolní komise mají neomezený počet přednesů na členské schůzi a neomezenou délku přednesů. U ostatních členů družstva může členská schůze rozhodnout o omezení délky přednesů jednotlivých členů družstva a rovněž může rozhodnout o omezení počtu přednesů jednotlivých členů družstva. Omezení délky přednesů a omezení počtu přednesů rovněž může upravit jednací řád.

Čl. 49

Zápis

- 1) O členské schůzi pořizuje ten, kdo ji svolal, o jejím průběhu zápis do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Pokud svolal členskou schůzi statutární zástupce je oprávněn pověřit vyhotovením zápisu třetí osobu (dále jen *zapisovatel*), zapisovatel je oprávněn účastnit se členské schůze od jejího zahájení až do jejího ukončení. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a zapisovatel.

Zápis musí zejména obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze;
- b) přijatá usnesení;
- c) výsledky hlasování;
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

- 3) Každý člen má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvu. Kopie zápisu se vydává pouze na písemnou žádost člena, a to až po uhrazení nákladů spojených s pořízením kopie.

Čl. 50

Náhradní členská schůze

- 1) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- 2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných.
- 3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.

Čl. 51

Rozhodování per rollam

- 1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam.
- 2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
- 3) Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí alespoň patnáct dnů od doručení návrhu členovi družstva;
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí;
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- 4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3) písm. b) tohoto článku stanov osobě oprávněné svolat členskou schůzi písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 5) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.
- 6) Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí návrh rozhodnutí musí mít formu veřejné listiny; v takovém se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Usnesení členské schůze se následně osvědčuje veřejnou listinou.

Čl. 52

Představenstvo

- 1) Statutárním a výkonným orgánem družstva je představenstvo. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu družstva.
- 2) Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. S výjimkou právních jednání v písemné formě zastupuje družstvo navenek ve všech záležitostech samostatně předseda představenstva nebo společně místopředseda představenstva a člen představenstva. Při právních jednáních v písemné formě zastupují družstvo navenek dva členové představenstva společně, jednání předsedy představenstva a místopředsedy představenstva je považováno za jednání člena představenstva.
- 3) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

Čl. 53

- 1) Představenstvo má tři členy.
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo, nejpozději však tři měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu.
- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 6) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen „předseda“) a místopředsedu představenstva.

Čl. 54

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda, popř. pověřený člen představenstva, pozvánkou zaslanou všem členům představenstva alespoň **jeden den** před konáním schůze představenstva. Pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 55

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli 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.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Čl. 56

- 1) Kontrolní komise má tři členy.
- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat kontrolní komise, nejpozději však tři měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu.
- 5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
- 6) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Čl. 57

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň **jeden den** před konáním schůze. Pozvánka může být zaslána na adresu členů kontrolní komise v písemné nebo

elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze.

- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 58

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet samospráv a okruh jejich působnosti.
- 2) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu členských práv vyplývajících z výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy, o zařazení členů družstva do jednotlivých samospráv rozhoduje představenstvo.
- 3) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze samosprávy a výbor samosprávy.
- 4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

Čl. 59

Lokalita

- 1) **Lokalita** je určena představenstvem a představuje bytový dům, který může zahrnovat i více čísel popisných v souladu s prohlášením vlastníka založeným ve sbírce listin příslušného katastrálního úřadu. V tomto domě jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivé lokality jsou na sobě ekonomicky nezávislé, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.

Čl. 60

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem;
 - b) projednává plán činnosti příslušné lokality včetně návrhu rozpočtu;
 - c) projednává výsledky hospodaření příslušné lokality, rozhoduje o způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření;
 - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který sama určí;
 - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti;
 - f) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor a částí domu a k uzavření nájemní smlouvy nebo smlouvy obdobné, týkající se těchto prostor a částí domu a nebytových prostor, které vznikly ze společných prostor.

Čl. 61

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do

roka.

- 2) Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy; nebo
 - b) představenstvo družstva.
- 3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce ode dne obdržení žádosti, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy; v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva. Členskou schůzi samosprávy může řídit rovněž člen představenstva, pokud v úvodu nebo v průběhu jednání členské schůze samosprávy je člen představenstva k řízení členské schůze samosprávy pověřen rozhodnutím členské schůze samosprávy. Člen představenstva je oprávněn kdykoliv v průběhu členské schůze samosprávy požádat o hlasování o jeho pověření řízením členské schůze samosprávy.
- 5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně sedm dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 62

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení se v takovém případě vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.

Čl. 63

- 1) Člen družstva se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejích členských schůzí a může být zvolen do každého z jejích výborů.
- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy.
- 4) Člen, který má v jednom a téže družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud je v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas.

Čl. 64

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.
- 2) Výbor samosprávy zejména:
 - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy;
 - b) sleduje technický stav objektů příslušné lokality a upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování;

- c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušné lokality a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy;
- d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy;
- e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh rozpočtu příslušné lokality a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu;
- f) zajišťuje plnění rozpočtu příslušné lokality, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování;
- g) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy;
- h) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušné lokality, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním;
- i) na výzvu družstva se vyjadřuje k žádostem o schválení podnájmu bytu (nebytového prostoru) nebo jeho části;
- j) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko;
- k) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
- l) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva.

Čl. 65

Výbor samosprávy se volí ze členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

Čl. 66

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu.
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za rok.
- 3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru informováni obvyklým způsobem nejméně jeden den před jeho konáním.
- 4) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži lokality příslušné samosprávy.

Čl. 67

Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda představenstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.
- 2) Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

Čl. 68

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.

Čl. 69

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z příspěvků vlastníků jednotek podle jiného právního předpisu, jestliže v domě nevzniklo společenství vlastníků jednotek a družstvo je správcem domu.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací společných částí bytového domu.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené členskou schůzí.
- 4) Zálohu nebo její část lze nájemci, resp. vlastníkovi vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

Část VIII. Zrušení a likvidace

Čl. 70

Družstvo se zrušuje z důvodů stanovených právními předpisy.

Čl. 71

- 1) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

Čl. 72

- 1) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 2) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část IX. Závěrečná ustanovení

Čl. 73

- 1) Dnem nabytí účinnosti tohoto znění stanov pozbývá účinnosti dosavadní znění stanov družstva.
- 2) V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích, občanského zákoníku a dalších právních předpisů.
- 3) Každé z ustanovení těchto stanov je oddělitelné od ostatních ustanovení stanov a samostatné. Pokud jakékoli ustanovení těchto stanov je nebo se kdykoli stane v jakémkoli rozsahu a za jakýchkoli okolností neplatným, neúčinným nebo sporným z jakéhokoli důvodu, má se za to, že dané ustanovení není součástí těchto stanov, avšak platnost, účinnost a jednoznačnost zbývajících částí těchto stanov tím není nijak dotčena ani omezena. Vyjadřuje se tímto vůle a úmysl, aby každé ustanovení těchto stanov bylo a zůstalo platné a vykonatelné v plném rozsahu přípustném podle zákona, v ostatních případech, aby se použilo ustanovení příslušného obecně závazného právního předpisu.
- 4) Toto úplné znění stanov bylo přijato rozhodnutím shromáždění delegátů dnea nabylo účinnosti dne **1.1.2026**.

Nový Jičín dne

Za správnost vyhotovení:

.....
Družstvo Bytové družstvo Rozkvět

zastoupené předsedou představenstva Lukášem Valockým

místopředsedou představenstva Ing. Jiřím Melčákem