

# STANOVY

bytového družstva  
Nová Naděje

## Část I. Základní ustanovení

### Čl. 1

1. Firma: **Bytové družstvo – NOVÁ NADĚJE.**
2. Sídlo: Cesta Svobody 259/18, 251 01 Říčany.

### 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 zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen "**zákon**") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti výše uvedené pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.
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.

## Část II. Činnosti družstva

### Čl. 3

1. Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s bytovými a nebytovými prostory, jiných budov, práv stavby (dále jen „**nemovitě věci**“) a na ostatním majetku družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je zejména:
  - 2.1. činnost za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů spočívající především v:
    - 2.1.1. organizování přípravy a provádění, popř. zabezpečování výstavby nemovitých věcí;
    - 2.1.2. provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí nemovitých věcí ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
    - 2.1.3. zajišťování plnění spojených s užíváním nemovitých věcí ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
    - 2.1.4. uzavírání smluv o nájmu nemovitých věcí, popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;
  - 2.2. činnost za účelem podnikání spočívající především v pronajímání nemovitých věcí osobám, které nejsou členy družstva, nákupu, prodeji, správě a údržbě nemovitostí, zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchodu a maloobchodu a ubytovacích službách; vše ovšem v mezích daných článkem 2, odst. 1 těchto Stanov.
3. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, dalších členských vkladů, z poplatků, z příjmů získaných z pronajímání nemovitých věcí a jiných činností, z úvěrů a dluhopisů, příp. z jiných zdrojů.
4. Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a používá se na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací budov.

## Část III. Členství v družstvu

### Čl. 4

#### Vznik členství

1. Členem družstva může být plně svéprávná fyzická osoba nebo právnická osoba, která se zaváže k dodržování stanov.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, která však musí být zastoupena opatrovníkem či zákonným zástupcem.

3. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to: 3.1. dnem vzniku družstva při založení družstva;
- 3.2. dnem rozhodnutí předsedy družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, s rozvazovací podmínkou, kterou je neuhrazení členského vkladu řádně a včas;
- 3.3. převodem nebo přechodem družstevního podílu.

## **Čl. 5**

1. Rozhodnutím předsedy vzniká členství dnem, kdy předseda rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky, případně dnem uvedeným v rozhodnutí.
2. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat:
  - 2.1. firmu družstva,
  - 2.2. jméno, rodné číslo a bydliště uchazeče o členství,
  - 2.3. závazek uchazeče zaplatit základní členský vklad; základní členský vklad bude splacen ve lhůtě 30 (třiceti) dnů od přijetí za člena, a to v hotovosti, na účet družstva anebo dohodou o započtení, případně označení nemovité věci, kterou uchazeč převede do majetku družstva nebo ji družstvo jinak nabude, podmínky převodu, a zpětného nabytí do vlastnictví uchazeče,
  - 2.4. vymezení družstevního podílu uchazeče.
3. Předseda může stanovit další podmínky přihlášky, jakož i její závazný formulář.
4. Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem, a případnými dalšími členskými vklady, které tvoří majetkovou účast člena družstva. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 10 000,- Kč (deset tisíc korun českých). Člen se může podílet na základním kapitálu jedním nebo více dalšími členskými vklady. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá. Případné další členské vklady jsou sjednány ve smlouvě, která je součástí přihlášky do družstva, nebo samostatnou smlouvou uzavřenou za trvání členství. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu a jeho ocenění, způsob jeho ocenění a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.
5. O přijetí uchazeče do družstva rozhoduje předseda, toto rozhodnutí nelze dále přezkoumávat.

## **Čl. 6**

### **Družstevní podíl**

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. 2. Zastavení družstevního podílu je přípustné pouze se souhlasem členské schůze.
3. 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.
4. K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství mění na samostatné členství jednoho nebo se samostatné členství mění na společné členství, a to buď dohodou, nebo rozhodnutím soudu.
5. Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou funkčně nesouvisajících nemovitých věcí. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

## **Čl. 7**

### **Společné členství**

1. Společné členství v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů nebo ve spoluvlastnictví více osob. Ze společného členství jsou oba manželé/všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného členství, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k nemovité věci, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu.
3. Společné členství zaniká způsobem stanoveným obecně závaznými právními předpisy.

## **Čl. 8**

### **Členská práva**

1. Člen družstva má právo zejména:
  - 1.1. účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;
  - 1.2. volit a být volen do orgánů družstva, pokud je plně svéprávný;
  - 1.3. obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
  - 1.4. nahlížet do seznamu členů družstva;
  - 1.5. uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu nemovité věci uvedené v přihlášce do družstva; 1.6. obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;

- 1.7. obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním nemovité věci a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí;
  - 1.8. za podmínek uvedených v přihlášce do družstva nabýt zpět do svého vlastnictví nemovité věci, které převedl do družstva.
2. Právo na podíl na zisku družstva nebo na jiných vlastních zdrojích mají pouze členové družstva, kteří jimi byli při založení družstva, případně jejich právní nástupci.

## **Čl. 9**

### **Členské povinnosti**

#### 1. Člen družstva je povinen zejména:

- 1.1. dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva; 1.2. platit nájemné spojené s užíváním nemovité věci. Nájemné sestává
  - 1.2.1. z účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce nemovité věci, respektive budovy, ve které se nachází, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto nemovitých věcí, respektive budovy, ve které se nachází,
  - 1.2.2. poplatků stanovených družstvem a ujednaných se členem, a
  - 1.2.3. splátky nákladů na pořízení nemovité věci do vlastnictví družstva, jak je uvedeno v přihlášce;
- 1.3. uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na správu podle čl. 17) a úhradu za plnění spojená s užíváním nemovité věci, a/nebo zálohy na ně, ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- 1.4. uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši 3 ‰ (3 promile) dlužné částky za každý den prodlení, a to v případě prodlení s hrazením jakékoli peněžité povinnosti člena vůči družstvu;
- 1.5. hradit další náklady a poplatky stanovené družstvem, zejména poplatky za úkony činěné z podnětu nebo v zájmu člena, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním nemovité věci, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav nemovité věci, povolením podnájmu, vypracováním smlouvy o převodu nemovité věci do vlastnictví člena, nebo s nuceným zcizením (dražbou, aukcí či jiným způsobem) družstevního podílu nebo nemovité věci, přičemž výši jednotlivých poplatků a úhrad za úkony družstva, včetně jejich splatnosti stanovuje a schvaluje předseda;
- 1.6. dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat nemovitou věc včetně společných prostor a zařízení budovy a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- 1.7. 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 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 nemovité věci a doručováním písemností; v případě porušení některé povinnosti uvedené v tomto písmenu je člen družstva povinen platit družstvu smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (pět tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení, a to i opakovaně;
- 1.8. umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav nemovité věci a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu nemovité věci;
- 1.9. 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, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí 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 (jednoho) roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- 1.10. přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.
- 1.11. Porušení kterékoliv povinnosti stanovené v tomto článku se považuje za závažné porušení členských povinností.

## **Čl. 10**

### **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. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.

2. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
3. Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 6 odst. 5 na jiného člena.

## **Čl. 11**

### **Zánik členství**

1. Členství v družstvu zaniká:
  - 1.1. písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
  - 1.2. vystoupením člena;
  - 1.3. vyloučením člena;
  - 1.4. převodem družstevního podílu;
  - 1.5. přechodem družstevního podílu;
  - 1.6. smrtí člena družstva;
  - 1.7. zánikem právnické osoby, která je členem družstva;
  - 1.8. okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva;
  - 1.9. okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel;
  - 1.10. doručením vyznamenání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut, nebo
  - 1.11. jiným způsobem stanoveným právními předpisy.
2. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby 2 (dvou) měsíců; běh této lhůty začíná 1. (prvním) dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
3. Na dědice družstevního podílu přechází nájem nemovité věci nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

## **Čl. 12**

### **Vyloučení člena z družstva**

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím předsedy družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň 1 (jednoho) roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů, nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi.
2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem nemovité věci, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
  - 2.1. poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu (např. je v prodlení se zaplacením jakékoli své peněžité povinnosti vůči družstvu po dobu déle než 3 (tři) měsíce;
  - 2.2. byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v budově, kde je nemovitá věc, nebo proti cizímu majetku, který se v této budově nachází;
  - 2.3. ohledně člena družstva je zahájeno insolvenční řízení, nebo je soudem zjištěn jeho úpadek;
  - 2.4. byla zrušena, zanikla či byla konstatována neplatnost smlouvy, kterou člen převedl (či měl převést) nemovité věci do majetku družstva, nebo na základě které je mělo družstvo jinak nabýt.
3. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze pouze 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, nebo v případech uvedených v odst.2.3. a 2.4. tohoto článku.
4. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí předsedy o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným opožděně se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke členské schůzi. V případě vylučování společných členů má každý z nich právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli ostatních společných členů.

5. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 (tří) měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
6. Rozhodnutí předsedy 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.
7. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. 8. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje předseda. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do 1 (jednoho) 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. Předseda je oprávněn 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 námítka člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

## **Čl. 13**

### **Vypořádací podíl**

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši zaplaceného členského vkladu, plus případných dalších členských vkladů, navýšeného o částku dle odst. 2 tohoto článku.
2. V případě, že člen převedl v souvislosti se vznikem svého členství do majetku družstva nemovitou věc, zajistí družstvo bez zbytečného odkladu po zániku členství člena zcizení této nemovité věci; zcizení může být provedeno buď přímým prodejem nebo aukcí, nejméně za cenu obvyklou zjištěnou znaleckým posudkem vypracovaným znalcem zajištěným družstvem, nebo dobrovolnou dražbou (dále jen nucené zcizení). Z výtěžku nuceného zcizení uhradí družstvo náklady dražby či náklady aukce nebo přímého prodeje (provizi realitního zprostředkovatele, náklady na inzerci apod.; tyto náklady přímého prodeje se zohlední maximálně do výše 5 % (pět procent) výtěžku nuceného zcizení, nejméně však v částce 50 000,- Kč (padesát tisíc korun českých), náklady na pořízení nemovité věci (zpravidla zajištěné zástavním právem k nemovité věci) a veškeré své pohledávky vůči členovi; zbývající částka výtěžku nuceného zcizení se pak rovná částce navýšení vypořádacího podílu. Nepodaří-li se nemovitou věc v dražbě vydražit, bude se dobrovolná dražba opakovat, vždy za přiměřeně sníženou vyvolávací cenu. Se souhlasem (bývalého) člena může družstvo nemovitou věc zcizit jakkoli. Předseda družstva může vnitřním předpisem družstva upravit bližší podmínky výpočtu vypořádacího podílu.
3. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 (tří) měsíců ode dne úhrady částky dosažené nuceným zcizením dle odst. 2., ne však dříve než dnem, kdy dojde k vyklizení nemovité věci, jejímž byl bývalý člen nájemcem. Neuplatní-li se u člena odst. 2., pak je vypořádací podíl splatný do 3 (tří) měsíců od zániku členství.
4. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítají se lhůty dle tohoto článku až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
5. 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 pohledávky vůči bývalému členu.

## **Čl. 14**

### **Seznam členů**

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
  - 1.1. jméno, rodné číslo a bydliště nebo identifikační číslo a sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
  - 1.2. den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;
  - 1.3. výše členského vkladu.
2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x (jednou) za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
4. Předseda je povinen umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.



5. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
6. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu předseda umožní nahlédnout pouze bývalému členu, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

## **Čl. 15**

### **Nájem nemovité věci členem**

1. Podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu jsou:
  - 1.1. člen bytového družstva má přednostní právo na uzavření smlouvy o nájmu k nemovité věci, kterou na základě kupní či obdobné smlouvy převedl do vlastnictví družstva;
  - 1.2. členové, jež nepřevodili kupní nebo obdobnou smlouvou vlastnické právo k nemovitosti ve prospěch družstva, mají právo na uzavření nájmu k nemovitým věcem ve vlastnictví družstva podle délky členství a schopnosti člena se podílet se svými členskými vklady na výstavbě či jiném způsobu pořízení bytu. K tomuto účelu vede předseda pořadník, který určuje pořadí nebydlících členů družstva;
  - 1.3. mimo pořadník může předseda uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu se členem družstva v případech, kdy dojde k uvolnění bytu, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již dříve uspokojeni, popřípadě nemají o nájem bytu zájem.
2. Nájem nemovité věci vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání nemovitou věc. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení nemovité věci, její příslušenství, způsob stanovení nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním nemovité věci nebo jejich výši dle čl. 17. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
4. Se členem – nájemcem nemovité věci mohou na základě jeho práva v nemovité věci bydlet jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s členy – nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen – nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu a za závažné porušení povinností člena.
5. Kromě práva užívat nemovitou věc má člen – nájemce, a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení budovy, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním nemovité věci.
6. Členové – nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v budově bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
7. Pokud ví člen – nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 (dva) měsíce, i o tom, že nemovitá věc bude po tuto dobu obtížně dostupná, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do nemovité věci v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen – nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen – nájemce tuto povinnost, považuje se to za závažné porušení členských povinností.
8. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti nemovité věci a nebrání tomu, aby všechny mohly v nemovité věci žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
9. Nemovitou věc nebo její část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro vyloučení člena z družstva.
10. Nemovitou věc nebo její část může člen – nájemce nemovité věci nebo členové jeho domácnosti používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva. Vznikne-li jiným způsobem užití věci dluh na majetku družstva/družstevním podílu, má člen družstva povinnost tento svůj závazek nejpozději do 30 (třiceti) dnů uhradit v plné výši a úplnou úhradu závazků družstvu prokázat. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro vyloučení člena z družstva.

## **Čl. 16**

1. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci nemovité věci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním nemovité věci.
2. Veškeré opravy v nemovité věci související s jejím užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s údržbou hradí člen – nájemce podle pravidel schválených předsedou.
3. Předseda může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých oprav nebo údržby nemovité věci.
4. Nepostará-li se člen – nájemce nemovité věci o včasné provedení oprav a údržbu nemovité věci, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena – nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

5. Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění údržby nemovité věci nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu nemovité věci 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 udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí nemovité věci a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
6. Člen – nájemce odevzdá nemovitou věc družstvu v den, kdy nájem končí. Nemovitá věc je odevzdána, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do nemovité věci a v jejím užívání. Člen – nájemce je povinen odevzdat nemovitou věc ve stavu, v němž ji převzal, odstranit v nemovité věci změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělil družstvo členu – nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen – nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen – nájemce uvede nemovitou věc do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu nemovité věci, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození nemovité věci, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.
7. Člen – nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu poškození či potřebu oprav v nemovité věci, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Člen – nájemce nemovité věci 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 členu – nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
9. Člen – nájemce nemovité věci smí provádět stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu v nemovité věci jen se souhlasem družstva; souhlas nebude bezdůvodně odepřen.

## **Čl. 17**

### **Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním nemovité věci**

1. Člen – nájemce nemovité věci je povinen platit nájemné za užívání nemovité věci; celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví předseda s přihlédnutím k předpokládaným nákladům a obsahu přihlášky členu do družstva.
2. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na správu budovy; jeho výši stanoví předseda v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v budově. Zůstatek dlouhodobé zálohy na správu budovy se převádí do příštího roku a nevypovídá se se členem – nájemcem nemovité věci, ani při ukončení nájmu.
3. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním nemovité věci se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do 20. (dvacátého) dne příslušného měsíce.
4. Záloha na nájemné se každoročně za budovu vyúčtuje a rozdíly z vyúčtování se zúčtují s dlouhodobou zálohou, a to současně s vyúčtováním záloh na plnění spojená s užíváním nemovité věci. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 2 se do vyúčtování nezahrnuje.
5. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním nemovité věci se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 4 je splatný nejpozději do 3 (tří) měsíců po doručení vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z úhrad za plnění spojená s užíváním nemovité věci má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu – nájemci.

## **Čl. 18**

### **Zánik nájmu nemovité věci**

1. Nájem nemovité věci zaniká:
  - 1.1. zánikem členství členu – nájemce nemovité věci v družstvu;
  - 1.2. písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem nemovité věci ke dni stanovenému v dohodě;
  - 1.3. písemnou výpovědí členu – nájemce nemovité věci, když výpovědní doba uplyne k poslednímu dni měsíce, v němž byla výpověď doručena družstvu;
  - 1.4. uplynutím doby v případě, že nájem nemovité věci byl sjednán na dobu určitou, nedohodne-li se družstvo se členem – nájemcem jinak;
  - 1.5. vznikem vlastnictví členu – nájemce k nemovité věci.
2. Člen – nájemce, jemuž zanikl nájem nemovité věci a nestal se jejím vlastníkem, je povinen nemovitou věc vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
3. Nedojde-li k vyklizení nemovité věci, je její další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
4. Nájem nemovité věci se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá nemovitou věc v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá nemovitou věc i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání nemovité věci.
5. Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu – nájemci právo zadržet movité věci, které má člen – nájemce v nemovité věci; a naložit s nimi způsobem odpovídajícím právní úpravě zadržovacího práva.

## Část IV. Orgány družstva

### Čl. 19

1. Orgány družstva jsou:
  - 1.1. členská schůze
  - 1.2. předseda
2. Družstvo má méně než 50 (padesát) členů, představenstvo se nezřizuje. Případné zřízení dalších orgánů družstva (např. představenstva anebo kontrolní komise) je v pravomoci členské schůze a vyžaduje dodatek k těmto Stanovám.
3. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva – fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.
4. O odměně předsedy rozhoduje členská schůze.
5. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
6. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.
7. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet jen, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak. V případě dosažení rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy příslušného orgánu. Hlasování je přípustné i per rollam.
8. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 (pět) let.
9. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
10. 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.
11. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
  - 11.1. datum a místo konání schůze;
  - 11.2. přijatá usnesení;
  - 11.3. výsledky hlasování;
  - 11.4. nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
  - 11.5. přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
12. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

### Čl. 20 Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Do působnosti členské schůze náleží:
  - 2.1. rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
  - 2.2. přijímat a měnit jednací řád a volební řád; ,
  - 2.3. volit a odvolávat předsedu a jeho náhradníky a stanovit pořadí, podle kterého 2.4. náhradníci nastupují na uvolněná místa v orgánech; ,
  - 2.5. rozhodovat o určení odměny předsedy;
  - 2.6. schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
  - 2.7. schvalovat smlouvu o výkonu funkce předsedy;
  - 2.8. rozhodovat o námítkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
  - 2.9. schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
  - 2.10. rozhodovat o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty; 2.11. rozhodovat o přeměně družstva;
  - 2.12. rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
  - 2.13. rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
  - 2.14. rozhodovat o vydání dluhopisů;
  - 2.15. rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.



3. Určuje se, že členská schůze neschvaluje uzavření úvěrové smlouvy (ani její podmínky) a smlouvu o dalším členském vkladu, ani jejich změny či zrušení; tyto záležitosti tak náleží do výlučné působnosti předsedy.
4. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto statovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem či těmito stanovami do působnosti předsedy.
5. 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.
6. Členskou schůzi svolává předseda podle potřeby, nejméně však 1x (jedenkrát) ročně, a to zpravidla do 6 (šesti) měsíců po skončení účetního období.
7. Předseda svolá členskou schůzi vždy, pokud jej o to požádá 10 % (deset procent) členů družstva, a to tak, aby se konala do 30 (třiceti) dnů po doručení žádosti.
8. Svolání členské schůze se oznamuje buď písemnou pozvánkou zaslou všem členům družstva na adresu bydliště uvedenou v seznamu členů družstva, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou členem nebo emailem, datovou schránkou, popřípadě jinou elektronickou formu na adresu uvedenou členem, a to nejpozději 15 (patnáct) dnů před dnem konání členské schůze. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva, pokud družstvo takové stránky má
9. Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:
  - 9.1. firmu a sídlo družstva;
  - 9.2. místo a dobu zahájení členské schůze;
  - 9.3. označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze; 9.4. program členské schůze.
10. Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.

## Čl. 21

1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů družstva.
2. Každý člen družstva má 1 (jeden) hlas.
3. Zákon stanoví, jaká většina hlasů je potřebná pro přijetí rozhodnutí. Pro odvolání člena orgánu družstva (a to i formou volby nového člena) je zapotřebí souhlasu všech hlasů.
4. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
5. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
6. Právo zúčastnit se členské schůze mají předseda, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon.
7. Pokud má členská schůze rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na členskou schůzi písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se členské schůze v části, která se ho týká.

## Čl. 22

### Předseda

1. Předseda je statutárním orgánem družstva. Je volen členskou schůzí družstva.
2. Předsedovi přísluší obchodní vedení družstva.
3. Předseda družstva zastupuje družstvo navenek ve všech záležitostech. Předseda družstva se za družstvo podepisuje tak, že k napsané nebo natištěné obchodní firmě družstva připojí svůj vlastnoruční podpis s uvedením funkce.
4. Předsedovi družstva přísluší:
  - 4.1. řídit činnost družstva a rozhodovat o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti členské schůze;
  - 4.2. jednat za družstvo navenek;
  - 4.3. rozhodovat o vyloučení člena družstva;
  - 4.4. zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření členskou schůzí.
5. Předsedou družstva může být zvolen pouze člen družstva starší 18 (osmnácti) let, který splňuje podmínky pro výkon funkce podle jiných právních předpisů.
6. Předsedou družstva může být pouze fyzická osoba, která je svéprávná, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

7. Funkční období předsedy družstva činí 5 (pět) let; předseda družstva může být volen opětovně na další funkční období.
8. Předseda družstva je povinen vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat právní předpisy, stanovy a usnesení členské schůze družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
9. Předseda družstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí písemným prohlášením, které přednese na členské schůzi a bude přiloženo k zápisu z členské schůze. Jeho funkce zaniká uplynutím 1 (jednoho) měsíce ode dne konání této členské schůze, není-li na žádost odstupujícího člena schválen jiný okamžik zániku jeho funkce.
10. Odměna za výkon funkce lze předsedovi družstva poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo – není-li určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze – je schválena usnesením členské schůze.

### **Čl. 23** **Zákaz konkurence**

1. Předseda, případně jiní zvolení zástupci družstva mohou podnikat v předmětu činnosti společnosti, a to i ve prospěch jiných osob, stejně jako mohou zprostředkovávat obchody pro jiného.
2. Předseda, případně jiní zvolení zástupci družstva mohou být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti nebo být osobou ve stejném postavení.
3. Předseda se může účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.

### **Čl. 24** **Závěrečná ustanovení**

1. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 90/2012 Sb. (zákon o obchodních korporacích – ZOK) a zákonem č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník – OZ).
2. Prvním statutárním orgánem – předsedou družstva byl určen:  
Michal Bor, dat. nar. 10. 1. 1973, bytem Mírová 364/34, 103 00 Praha 10 - Kolovraty