

STANOVY Bytového družstva sv. Václav přijaté dne 19.5.2004 se s ohledem na změnu právních předpisů, zejména zák. č. 90/2012 Sb. zákona o obchodních korporacích s účinností od 1.1.2014 mění tak, že jejich znění je následující:

## **STANOVY Bytového družstva sv. Václav,**

které byly přijaty a schváleny na členské schůzi družstva dne .....

### **Část I. Základní ustanovení**

#### **čl. 1**

- 1) Firma družstva je Bytové družstvo sv. Václav a má sídlo v Písku, Velké nám. čp. 116, PSČ 397 01, IČ 26027879, zapsaná u obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Dr., vložka 588.
- 2) Družstvo bylo založeno na základě ustanovení podle § 221 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a upravuje se ve znění § 727 zák. č. 90/2012 Sb. ( zákona o obchodních korporacích).

#### **čl. 2**

- 1) Bytové družstvo ( dále jen družstvo ) je společenství neuzavřeného počtu osob založené a provozující svojí činnost za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů a to společnými prostředky, společnou činností a vzájemnou podporou svých členů a družstva a opatřovat si a spravovat domy s byty a nebytovými prostory, a to vlastní i ve vlastnictví jiných osob.
- 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 a právní poměry družstva upravuje zejména zákon o obchodních korporacích ( dále jen ZOK) a tyto stanovy.

### **Část II. Činnost družstva**

#### **čl. 3.**

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, nebytových prostor a budov s nebytovými prostory, na zajišťování jejich správy, provozu a na ostatním majetku družstva.

2) Předmětem této činnosti družstva za účelem zajišťování potřeb svých členů zejména spočívá:

- a) provádění, popřípadě zajišťování správy, včetně provozu, údržby, oprav, modernizace, event. rekonstrukce bytových domů či nebytových prostor, bytů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva
- b) provádění, popřípadě zajišťování plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva
- c) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a jejich převádění do vlastnictví členů a uzavírání příslušných smluv
- d) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů a nebytových prostor v případě jiných smluv souvisejících s jejich užíváním
- e) vedení kompletního účetnictví, zajišťování plateb dodavatelům a úhrada poskytnutého úvěru na výstavbu bytů a nebytových prostor

### **Část III.** **Členství v družstvu**

#### **čl. 4**

- 1) Při založení družstva byly členy zakládající členové
  - a) Město Písek, IČ 249998, se sídlem v Písku, Velké nám. 114
  - b) Grégr spol. s r.o., IČ 26022371, se sídlem v Písku, Harantova 1359
- 2) Členem družstva může být zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky ( *a právnická osoba, která má sídlo na území České republiky* ) a která přistoupí a zaváže se dodržovat tyto stanovy.
- 3) Osoba nezletilá a osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt se může stát členem družstva pouze jako dědic družstevního podílu.
- 4) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených ZOK a těmito stanovami
  - a) přijetím za člena na základě rozhodnutí představenstva a to dnem tohoto rozhodnutí o přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky
  - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu
- 5) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí člena na základě písemné přihlášky a předložením dokladu o zaplacení vstupního poplatku - zápisného ve výši 10.000,- Kč a zaplacením základního členského vkladu ve výši 25.000,- Kč, když obě platby musí být učiněny před podáním přihlášky do družstva a to na účet družstva, který bude uveden v přihlášce nebo v hotovosti do pokladny družstva.  
Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí o přijetí za člena musí obsahovat název a sídlo družstva, jméno a datum narození a trvalé bydliště uchazeče o členství, číslo účtu ke složení zápisného a základního členského vkladu, vymezení jeho družstevního podílu.
- 6) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na své první schůzi následující po dni, kdy byla družstvu doručena. O svém rozhodnutí vyrozumí družstvo uchazeče o členství doručením písemného rozhodnutí. Zamítavé rozhodnutí musí obsahovat

odůvodnění a poučení o právu podat odvolání, když proti tomuto zamítavému rozhodnutí je možno se odvolat k členské schůzi.

7) Družstvo je povinno vrátit zápisné a základní členský vklad uchazeče o členství, který nebyl přijat za člena do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

#### **čl.5.**

#### **Převod a přechod členství**

1) Člen družstva může svá práva a povinnosti, vyplývající ze členství v družstvu, převést na jiného, za podmínek ustanovení § 736 ZOK a splňuje-li podmínky vzniku členství v družstvu stanovené ZOK a těmito stanovami.

2) V případě úmrtí člena družstva přechází na dědice, v případě družstevního podílu, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela nebo v případě rozhodnutí o vypořádání SJM přechází členství na základě rozhodnutí soudu či dohody o vypořádání SJM na jednoho z manželů, z tohoto rozhodnutí či dohody oprávněného.

3) S převodem nebo s přechodem práv a povinností spojených s členstvím v družstvu se převádí nebo přechází na nabyvatele také základní členský vklad, veškeré další majetkové účasti dosavadního člena družstva a zejména pak nájem družstevního bytu, který je spojen s družstevním podílem nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

4) Právní účinky převodu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu nebo při přechodu členství právní moci rozhodnutí soudu o dědictví nebo vypořádání SJM.

5) Zakládající člen Město Písek deklaruje při založení družstva, že své členství nepřevede na jiného po dobu 22 let od vzniku družstva.

#### **čl.6**

#### **Rozdělení a splnutí družstevního podílu**

1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu je možné v případě, že člen družstva je nájemcem nejméně dvou družstevních bytů.

2) K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Zároveň při rozdělení družstevního podílu a při převodu a přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem, kterého družstevního bytu.

3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

4) Právní účinky převodu rozděleného družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu rozděleného družstevního podílu.

5) Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl dnem, kdy jej 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, nedohodne-li se člen družstva s touto třetí osobou jinak.

#### **čl. 7**

#### **Družstevní podíl**

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
- 3) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou, kdy společné členství manželů zaniklo po rozvodu manželství a po marném uplynutí lhůty k vypořádání SJM spoluvlastnictví družstevního podílu uplynutím této lhůty nastane, nebo v případě úmrtí člena družstva, po kterém dědí více dědiců s výjimkou přechodu družstevního podílu na pozůstalého manžela.
- 4) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

#### **čl. 8**

#### **Společné členství manželů**

- 1) Společné členství manželů vznikne tehdy, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
- 2) Společné členství manželů zaniká:
  - a) vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku
  - b) rozhodnutím soudu o vypořádání SJM
  - c) písemnou dohodou o vypořádání SJM rozvedených manželů
  - d) smrtí jednoho z manželů

#### **čl.9**

#### **Přeměna členství**

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů a to na základě dohody manželů nebo bývalých manželů nebo na základě pravomocného rozhodnutí soudu.

#### **čl.10**

#### **Členská práva a povinnosti**

- 1) Člen družstva má právo

- a) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze osobně nebo prostřednictvím zástupce,
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje,
- d) nahlížet do seznamu členů družstva a řádné účetní závěrky družstva,
- e) vyžadovat si k nahlédnutí zápis členské schůze samosprávy,
- f) obdržet vypořádací podíl v případě zániku členství,
- g) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu na základě vzniku členství nebo na základě smlouvy o převodu družstevního podílu či přechodem členství při splnění podmínek uložených stanovami,
- h) obdržet roční vyúčtování skutečné výše nákladů a zaplacených záloh na nájemné a záloh za úhradu a plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a vypořádání přeplatků tohoto vyúčtování,
- i) na převod příslušné bytové jednotky po uplynutí 20 let od kolaudace bytového domu za úhradu příslušného podílu dosud neuhrazeného úvěru družstva na výstavbu bytového objektu, v němž se jednotka nachází.

## 2) Člen družstva je povinen

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva
- b) uhradit příspěvek na výstavbu bytu do fondu výstavby ve sjednané době a výši
- c) platit sjednané nájemné v souladu s vyhláškou 176/1993 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků za užívání bytu a úhrady služeb s užíváním bytu spojené nebo zálohy na ně,
- d) chránit družstevní majetek, plnit podmínky nájemní smlouvy, dodržovat provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat byt a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu, případně nebytového prostoru, jakož i společné prostory a zařízení domu,
- e) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu, případně nebytového prostoru, včetně vybavení bytu, případně nebytového prostoru,
- f) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, včetně vybavení bytu a nebytového prostoru,
- g) hradit příspěvky na činnost družstva a poplatky za úkony pro členy ve výši určené směrnicí družstva,
- h) přispívat na úhradu ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze a do výše stanovené členskou schůzí a obecně závaznými předpisy.
- i) hradit opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou podle směrnice družstva,
- j) přenechat pronajatý byt nebo jeho část jinému do podnájmu pouze se souhlasem představenstva družstva.

## **čl.11** **Členský vklad**

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem stanoveným dle těchto stanov.

2) Základní členský vklad činí 25.000,- Kč a je pro všechny členy družstva stejný. Po dobu trvání členství nemůže výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

3) O převzetí povinnosti člena k dalšímu členského vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu.

## **čl.12**

### **Zvýšení základního členského vkladu**

Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je v bytovém družstvu dovoleno jen tehdy, jestliže o tom rozhodla členská schůze a souhlasí s tím všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů a souhlas člena musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.

## **čl. 13**

### **Seznam členů**

1) Družstvo vede seznam svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. Do seznamu členů se zapisují

- a) obchodní jméno, resp. jméno a příjmení člena,
- b) sídlo, resp. bydliště,
- c) IČO, resp. rodné číslo
- d) den a způsob vzniku zániku členství v družstvu,
- e) výše základního členského vkladu a datum úhrady,
- f) výše dodatečného členského vkladu, způsob a datum úhrady,
- g) jiné rozhodné skutečnosti.

2) Člen je povinen oznámit a doložit každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu a družstvo je povinno bez zbytečného odkladu provést změnu v zápisu.

3) Družstvo umožní každému členovi, aby do seznamu nahlédl a žádat potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů.

4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, přičemž podpis člena musí být úředně ověřen.

5) Údaje uvedené v seznamu členů je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby, v jiném případě mohou být údaje použity jen se souhlasem člena, kterého se týkají.

## **čl.14**

### **Zánik členství**

- 1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou,

- b) vystoupením,
- c) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
- d) úmrtím člena,
- e) vyloučením člena,
- f) zánikem zakládajícího člena,
- g) zánikem družstva likvidací,
- h) prohlášením konkurzu na majetek člena,
- i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- j) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
- k) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce,
- l) zánikem družstva bez právního nástupce.

2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je nepostačující
- b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu

3) Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nebo nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru dle již uzavřené smlouvy o nájmu.

#### **čl.15** **Dohoda**

Dohodou o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

#### **čl.16** **Vystoupení**

1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců, tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

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 a doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně. Nejdéle však může vystoupit z tohoto důvodu do tří měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov pak není pro vystupujícího člena účinná a jeho členství zanikne uplynutím kalendářního měsíce, v němž oznámil vystoupení z družstva a bylo družstvu doručeno.

4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

#### **čl.17**

#### **Převodem nebo přechodem družstevního podílu**

Dojde-li k převodu nebo k přechodu družstevního podílu, zaniká členství v družstvu ke dni předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nebo dnem, kdy nabylo právní moci rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví, vypořádání společného jmění manželů nebo dnem předložení dohody o vypořádání společného jmění bývalých manželů.

#### **čl. 18**

#### **Vyloučení člena z družstva**

- 1) Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena:
  - a) jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti a přestal splňovat podmínky pro členství,
  - b) jestliže opakovaně a hrubě porušuje povinnosti vyplývající ze stanov nebo byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo členu družstva,
  - c) jestliže nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke kterému se zavázal,
  - d) jestliže jako nájemce hrubě poruší své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, které jsou důvodem pro výpověď z nájmu bytu nebo nebytového prostoru.
- 2) Rozhodnutí o vyloučení člena lze přijmout pouze do tří měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
- 3) Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi nebo vylučovanému manželovi. V případě rozhodnutí o vyloučení společných členů, doručuje se každému členovi zvlášť.
- 4) Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím, může podat námitky členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Nepodá-li člen odůvodněné námitky k členské schůzi, toto právo na přezkoumání rozhodnutí zaniká.
- 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí členské schůze návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
- 6) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Rozhodnutí musí obsahovat důvod podle odst. 1) tohoto článku. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí o vyloučení členovi.

#### **čl.19**

#### **Zánik zakládajícího člena**

Členství zakládajícího člena v družstvu zaniká v případě jeho zániku bez právního nástupce, tj. při prohlášení konkurzu, zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena či při postižení členských práv a povinností nařízením výkonu rozhodnutí.



## **čl.20**

### **Zánik družstva**

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

## **čl. 21**

### **Vypořádací podíl**

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
- 2) Zanikne-li členství v družstvu převodem družstevního podílu, dochází i k převodu práva na vypořádací podíl z převodce na nabyvatele. Ohledně vypořádání tohoto vypořádacího podílu uzavře převodce s nabyvatelem smlouvu o finančním vypořádání.
- 3) Vypořádací podíl se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období. V dalším se řídí výpočet ustanovení § 623 odst. 2 ZOK.
- 4) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.

## **čl. 22**

### **Splatnost vypořádacího podílu**

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od schválení řádné účetní závěrky družstva členskou schůzí, ve které členovi členství zaniklo. Pokud se družstvo s bývalým členem nedohodne jinak, je vypořádací podíl splatný nejdéle do dvou let ode dne zániku členství.
- 2) Pokud byl člen družstva z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne možného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení o určení neplatnosti o vyloučení skončeno.
- 3) Podmínkou pro vyplacení vypořádacího podílu člena, který je nájemcem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, je vyklizení a předání družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru s tím, že při splnění podmínka podle 1) tohoto článku se vyplatí vypořádací podíl do 15 dnů od vyklizení a předání družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, nevyklidí-li bývalý člen požadované před uplynutím tří měsíců podle odst. 1) tohoto článku.
- 4) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv část majetku družstva.
- 5) Při výplatě vypořádacího podílu může družstvo započíst své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

**Část IV.**  
**Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu**

**čl. 23**

1) Právo na uzavření smlouvy o nájmu vzniká členům při převodu nebo přechodu družstevního podílu, kdy dojde k uzavření smlouvy o koupi družstevního podílu nebo z důvodů uvolnění družstevního bytu či z důvodů dědického nároku.

2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného, úhrady hypotečního úvěru a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru. Nájemní smlouva dále stanoví zálohy na služby poskytované a hrazené družstvem a dále termíny splatnosti plateb nájemného, splátky na hypoteční úvěr a záloh na služby.

Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

**čl. 24**

**Práva a povinnosti z nájmu bytu**

1) Se členem družstva, nevznikl-li společný nájem manželů, mohou na základě jeho práva v bytě bydlet manžel a příbuzní v řadě přímé, jakož i osoby žijící se členem ve společné domácnosti. Tyto osoby, které žijí společně se členem v družstevním bytě, musí člen neprodleně oznámit družstvu. Nesplnění této povinnosti ani po písemné výzvě se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.

2) Člen má právo kromě družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení bytu, jakož i požívat plnění jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

3) Člen je povinen při výkonu svého práva dbát na to, aby jím a osobami s ním bydlícími, nebyla rušena práva ostatních členů a osob v domě družstva a aby bylo v domě vytvořeno nezávadné prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkony jejich práv.

4) Družstvo má právo požadovat, aby v družstevním bytu člena, který má byt v nájmu, žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby v bytě byly zachovány hygienicky vyhovující podmínky.

5) Člen družstva a osoby s ním bydlící jsou povinni dodržovat domovní řád, který družstvo řádně zveřejní buď na desce v obytném domě či doručení každému členu, který má v domě k družstevnímu bytu nebo k družstevnímu nebytovému prostoru uzavřenu nájemní smlouvu .

6) Člen družstva, který užívá družstevní nebytový prostor, je povinen užívat tento nebytový prostor k účelu stanovenému kolaudačním rozhodnutím. V tomto nebytovém prostoru zachovávat pravidla pro užívání, zejména zachovávat klid v době nočního klidu, zbytečně neužívat hlučné pracovní prostředky a zachovávat hygienická a estetická pravidla. V případě

využívání vývěsných tabulí a reklam může nájemce družstevního nebytového prostoru tato zařízení umístit na stěnu domu po odsouhlasení a schválení představenstva.

#### **čl. 25**

#### **Povinnost družstva**

- 1) Družstvo je povinno zajistit členovi, který je nájemcem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Opravy bytu musí člen, který je nájemcem družstevního bytu, bezodkladně ohlásit družstvu, které je povinno závady bezodkladně odstranit. V případě neodstranění si může závady odstranit člen, který je nájemcem družstevního bytu na náklady družstva.
- 3) Opravy bytu jednotlivých členů družstva se řídí schválenou směrnicí družstva, kde je stanoven rozsah oprav, které si provádí členové družstva sami.

#### **čl. 26**

Člen, který je nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, nesmí provádět stavební úpravy ani jiné zásahy do stavebních částí bytu bez souhlasu družstva. Družstvo pak je oprávněno provádět stavební úpravy a podstatné změny jen v dohodě se členem, který je nájemcem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, jehož se stavební úpravy týkají.

#### **čl.27**

Nejsou-li v části IV. další úpravy nájmu uvedeny, vztahuje se na ně ustanovení § 2235 a násl. NOZ.

#### **čl. 28**

#### **Domovní řád**

Podrobnosti o způsobu užívání družstevních bytu, družstevních nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu a o používání plnění poskytovaných s užíváním bytu, upravuje domovní řád, který je přístupný ve společných prostorech obytného domu a zároveň je zasílán jednotlivým členům družstva.

#### **Část V.**

#### **Orgány družstva**

#### **čl. 29**

- 1) Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze
  - b) představenstvo
  - c) kontrolní komise

### **čl.30** **Členská schůze**

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do působnosti členské schůze patří:
  - a) přijímat a měnit stanovy
  - b) volit a odvolávat pětičlenné představenstvo a z něho volit předsedu a místopředsedu. Je-li jedním ze zakládajících členů družstva obec, je předsedou družstva volen vždy zástupce Města Písku, volit a odvolávat členy kontrolní komise
  - c) určovat výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů
  - d) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popř. mezitímní účetní závěrku
  - e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK
  - f) schvalovat poskytnutí finanční asistence
  - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - h) rozhodovat o rozdělení a užití zisku a způsobu úhrady ztrát,
  - i) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
  - j) rozhodovat o použití rezervního fondu,
  - k) rozhodovat o vydání dluhopisů,
  - l) rozhodovat o prodeji nebo převodu majetku družstva,
  - m) rozhodovat o přeměně družstva,
  - n) schvalovat statuty fondů,
  - o) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
  - p) rozhodovat o výši základního členského vkladu,
  - q) rozhodovat o základních koncepčních otázkách a o předmětu činnosti družstva,
  - r) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
  - s) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty, takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci nemovitosti, které se rozhodování týká, to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem
  - t) rozhodovat o přijetí úvěrů a zárukách za úvěry,
  - u) jmenovat likvidátora a rozhodovat o likvidačním zůstatku,
  - v) rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí.

### **čl. 31** **Jednání členské schůze**

- 1) Jednání členské schůze svolává předseda představenstva podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní rok tak, že nejméně 15 dnů před dnem konání schůze, uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje

pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

- 2) Pozvánka musí obsahovat firmu a sídlo družstva, místo a dobu zahájení členské schůze, označení, zda se svolává řádná členská schůze nebo náhradní členská schůze, program členské schůze a místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým bodům členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 3) Má-li dojít ke změně stanov nebo přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí obsahovat pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh na usnesení.
- 4) Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to kontrolní komise nebo alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně 1/5 všech hlasů.
- 5) Členská schůze je usnášení schopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně většina hlasů přítomných členů družstva. Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva a obou zakládajících členů družstva je třeba v případě rozhodování podle čl. 30 odst. 2) písm. a), b), f), g), i), k), l), m) a v případě vstupu družstva do likvidace či do změny formy obchodní společnosti.
- 6) Není-li členská schůze usnášení schopná, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala nejpozději do tří týdnů od data konání původní schůze. Náhradní členská schůze musí zachovat původní pořadí jednání a je usnášení schopná, je-li přítomna nadpoloviční většina zakládajících členů družstva.

### **čl. 32**

#### **Hlasování v družstvu**

- 1) Při hlasování na členské schůzi má každý člen družstva jeden hlas. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala.
- 2) O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze, nerozhodne-li jinak, je hlasování veřejné. Členská schůze pro své jednání může schválit jednací řád, který je závazný pro všechna jednání členské schůze.

### **čl. 33**

#### **Neplatnost usnesení členské schůze**

- 1) Každý člen družstva, představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor, se mohou dovolávat neplatnosti členské schůze podle ustanovení NOZ pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo podat návrh zanikne uplynutím tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o přijetí rozhodnutí, které bylo učiněno per rollam.
- 2) Neplatnosti rozhodnutí jiných orgánů družstva se mohou oprávněně podle odst. 1 dovolávat pouze tehdy, byla-li tato rozhodnutí činěna v působnosti členské schůze.
- 3) Důvodnost neplatnosti usnesení členské schůze je i rozpor s dobrými mravy.

### čl. 34

- 1) O každé členské schůzi pořídí zápis ten, kdo svolal členskou schůzi a to do 15 dnů ode dne konání členské schůze, když zápis musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijaté usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námitky členů, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
  - e) podpis toho, kdo členskou schůzi svolal a pokud ji sepsala jiná osoba, pak zápis podepíše zapisovatel.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 3) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o
  - a) změnu stanov,
  - b) zrušení družstva likvidací,
  - c) přeměnu družstva.
- 4) Při rozhodnutí členské schůze o převodu vlastnického práva k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěnými a s nimi věcně souvisejícími, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci či kteří mají právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.
- 5) Vydá-li souhlas členská schůze s převodem vlastnického práva k družstevním bytům, jedná-li se o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci, není třeba souhlasu ostatních členů družstva.

### čl.35

#### Představenstvo

- 1) Představenstvo je pětičlenný statutární orgán, který tvoří: předseda, místopředseda a tři členové představenstva, jemuž přísluší:
  - a) řídit činnost družstva,
  - b) rozhodovat o všech záležitostech družstva, pokud nejsou zákonem nebo těmito stanovami vyhrazeny jinému orgánu,
  - c) zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
  - d) představenstvo se schází minimálně 4 x do roka, pokud možno po třech měsících, event. i častěji podle potřeby.
- 2) Představenstvo družstva zejména:
  - a) stanovuje lhůty splácení a výši příspěvků na výstavbu bytů do fondu výstavby,
  - b) rozhoduje o nájemci bytu, po odsouhlasení zakládajícího člena Města Písku,
  - c) stanovuje výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,

- d) stanovuje přiděly z nájemného do fondů.
- 3) Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
- 4) Funkční období představenstva činí 3 roky.
- 5) Představenstvo nesmí bez souhlasu členské schůze poskytovat jménem družstva žádné záruky družstevním hmotným nebo finančním majetkem.

### **čl.36**

#### **Předseda a místopředseda**

- 1) V době, kdy nezasedá představenstvo, zastupuje a řídí družstvo předseda.
  - a) organizuje práci představenstva,
  - b) svolává a řídí funkce představenstva,
  - c) navrhuje program jeho jednání,
  - d) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva,
  - e) podepisuje s dalším členem představenstva smlouvy a dohody, k nimž je stanovena písemná forma a k nimž je představenstvem pověřen.
- 2) V případě nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda.
- 3) Podepisování se provádí tak, že k napsanému či vytištěnému obchodnímu jménu družstva připojí svůj podpis s uvedením jména a funkce předseda nebo v případě nepřítomnosti předsedy místopředseda a jeden člen představenstva, společně.
- 4) Na předsedu a místopředsedu se vztahuje ustanovení zákaz konkurence podle § 710 odst. 1 a 2 ZOK.

### **čl.37**

#### **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je volena členskou schůzí a je tříčlenná a ze svého středu volí předsedu, popřípadě místopředsedu.
- 2) Volební období kontrolní komise je tříleté.
- 3) Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy, je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva a představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu požadované informace kontrolní komisi sdělit.
- 4) Kontrolní komise odpovídá pouze členské chůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
- 5) Člen kontrolní komise tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva či jiného orgánu, který by byl zřízen stanovami. O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.

- 6) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 7) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát družstva.
- 8) Kontrolní komise se schází nejméně 4 x do roka, pokud možno po třech měsících, event. i častěji podle potřeby.
- 9) Pro členy kontrolní komise platí ustanovení § 722 ZOK.
- 10) O průběhu jednání kontrolní komise a jejích rozhodnutí se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohou zápisu je seznam přítomných.
- 11) V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U ostatních se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

## **Část VI. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

### **čl. 38**

#### **Základní kapitál**

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn všech základních členských vkladů, které členové družstva splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při založení do družstva.
- 2) Zapisovaný základní kapitál družstva je 5.375.000,- Kč a je tvořeno vklady v hotovosti a to u zakládajícího člena Města Písku 3.500.000,-Kč, u zakládajícího člena Grégr spol. s r.o. 25.000,-Kč a částkou 25.000,- za každého ze 74 z přistoupivších členů, tj. 1.850.000,- Kč.
- 3) Základní kapitál se může zvyšovat, resp. snižovat přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu: výše základního jmění nesmí klesnout pod částku 50 000,- Kč.
- 4) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

### **čl. 39**

#### **Financování činnosti družstva**

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z domovního hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti.
- 2) Družstvo k zajištění svého hospodářství vytváří příslušné fondy.

### **čl. 40**



## **Fondy**

- 1) Družstvo vytváří následující fondy:
  - a) nedělitelný fond,
  - b) fond výstavby,
  - c) fond údržby a oprav.
  
- 2) Družstvo může vytvářet i další fondy, a to jak trvalé, tak účelově zřízené podle rozhodnutí orgánů družstva.

### **čl.41** **Nedělitelný fond**

- 1) Při svém vzniku zřizuje družstvo nedělitelný fond ve výši 352.500,- Kč. Nedělitelný fond družstvo doplňuje nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
- 2) Nedělitelný fond lze použít ke krytí ztrát a rizik družstva.
- 3) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva.

### **čl.42** **Fond výstavby**

- 1) Fond výstavby tvoří příspěvky členů družstva na výstavbu družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů.
- 2) Fond výstavby se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením bytu, pozemku příslušejícího k domu nebo financování technického zhodnocení domu. Fond výstavby lze užít i na splácení hypotečních úvěrů a půjček použitých na tyto účely. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví.
- 3) Fond výstavby se eviduje podle jednotlivých členů družstva.
- 4) Způsob tvorby a použití výstavby podrobně upravují směrnice schválené členskou schůzí.

### **čl.43** **Fond údržby a oprav**

- 1) Fond údržby a oprav tvoří podíl nájemného a pravidelné příspěvky členů družstva na opravy a údržbu.
- 2) Fond údržby a oprav se používá na financování údržby a oprav, příp. dalších provozních nákladů. Nelze jej použít na financování investičních výdajů.

- 3) Způsob tvorby a použití fondu údržby a oprav podrobně upravují směrnice schválené členskou schůzí.

#### **čl.44**

#### **Způsob použití zisku a úhrady případné ztráty**

- 1) Na určení zisku, který se má rozdělit mezi členy, se usnáší členská schůze při projednání řádné účetní závěrky. Rozdělení případného zisku družstva po splnění všech zákonných povinností družstva určuje a schvaluje na základě návrhu předsedy členská schůze. Podíl člena na zisku určeném k rozdělení mezi členy se určuje poměrem výše jeho majetkové účasti v družstvu k majetkovým účastem všech dalších členů družstva.
- 2) Způsob úhrady případné ztráty vzniklé při hospodaření družstva stanovuje na návrh předsedy členská schůze. Členská schůze může stanovit, že člen družstva je povinen přispět na úhradu ztráty družstva, a to částkou, která se může rovnat maximálně výši jeho základního členského vkladu.

### **Část VII.**

#### **Zrušení a likvidace bytového družstva**

#### **čl. 45**

- 1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem a to:
- a) usnesením členské schůze za podmínek stanovených těmito stanovami, které je osvědčeno veřejnou listinou,
  - b) rozhodnutím soudu na návrh toho, kdo na tom má právní zájem nebo návrh státního zastupitelství, pokud na tom shledá závažný veřejný zájem, zruší bytové družstvo a nařídí jeho likvidaci také, jestliže:
    - není schopno po dobu delší jednoho roku vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel
    - nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy družstva
    - provozuje činnost, která je v rozporu se zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva
    - vyvíjí takovou činnost, která je v rozporu se zákonem a to v takové míře, že závažným způsobem narušuje veřejný pořádek
  - c) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušení konkurzu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku.
- 2) Soud může i bez návrhu bytové družstvo zrušit a nařídí jeho likvidaci také tehdy, pokud bytové družstvo:
- a) porušuje závažným způsobem ustanovení tohoto zákona o hospodaření se svým majetkem
  - b) provozuje činnost, která je v rozporu s ustanovením § 727 ZOK.
- 3) Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.

- 4) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace, při které se postupuje podle ZOK a jiných právních předpisů.
- 5) Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

#### **čl. 46**

#### **Likvidace družstva**

- 1) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
- 2) Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
- 3) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku vyplácet ani ho jinak použít.
- 4) Konečnou zprávu o průběhu likvidace s návrhem na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen likvidátor zpracovat, předloží tento ke schválení členské schůzi.

#### **čl. 47**

#### **Informační deska družstva**

Družstvo zřídí ve svém sídle informační desku, která je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům. Informační deska se může zpřístupnit členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

### **Část VIII. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

#### **čl. 48**

#### **Doručování**

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno, když doručování se provádí zpravidla poštou či jiným vhodným způsobem, popř. prostřednictvím veřejné datové sítě a to do místa, které ten který člen družstvu sdělil nebo do místa, které je družstvu známo z jednání s nimi v případě, že je jejich místo pobytu odlišné od místa bydliště, které je uvedeno v seznamu členů.
- 2) Doručování písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím členské schůze nebo stanovených těmito stanovami.

#### **čl. 49**

#### **Vyřizování podnětů**

Družstvo je povinno zajistit rozhodnutí o těchto podnětech nejdéle do 60 dnů od jejich podání. O vyřízení tohoto podnětu informuje ten orgán družstva, který podnět zpracovával, člena, který podnět podal.

**čl. 50**  
**Lhůty**

Lhůty k právním úkonům se řídí podle těchto stanov, není-li lhůta stanovena činí tato lhůta 15 dnů, která počne běžet prvním dnem následujícím po právní události, ke které se lhůta váže a případně-li konec lhůty na den pracovního volna či na svátek, je konec lhůty následující pracovní den.

**Část IX.**  
**Přechodná závěrečná ustanovení**

**čl. 51**

- 1) Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí zákonem o obchodních korporacích a novým občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
- 2) O vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů platí příslušná ustanovení stanov s účinkem i po 1.1.2014.
- 3) Dosavadní stanovy budou nahrazeny těmito stanovami vkladem do veřejného rejstříku.
- 4) Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí dne .....

V Písku dne .....

Bytové družstvo sv. Václav  
zast. předsedou družstva  
Ing. Vojtěchem Bubníkem, v.r.

člen představenstva  
Jaromír Grégr, v.r.