

## PŘÍLOHA Č. 1 – NÁVRHY ZMĚN STANOV DRUŽSTVA

**Změny jsou vždy vyznačeny v textu původního článku barevně, na závěr každého článku je uvedeno kurzívou odůvodnění změny.**

### Článek 2

#### Právní postavení

Bytové družstvo V Zápolí 27 (dále jen bytové družstvo nebo jen družstvo), které přijalo tyto Stanovy, je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.

Bytové družstvo V Zápolí 27 je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen ZOK), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen NOZ) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo a těmito stanovami.

Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak.

Družstvo zastupují vždy dva členové představenstva společně s výjimkou kontaktací s hodnotou pod 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých), kdy může družstvo zastupovat předseda samostatně. e předseda nebo místopředseda. Při podepisování za družstvo připojí příslušný člen představenstva k obchodní firmě družstva svůj podpis spolu s údajem o své funkci ~~dva členové představenstva, z nichž jeden musí být předseda nebo místopředseda.~~

Bytové družstvo zřídilo ve svém sídle informační desku, která je trvale přístupná všem členům.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Původní znění článku ohledně vymezení způsobu jednání členů představenstva bylo matoucí. Nebylo jasné, zda a kdy může Družstvo zastupovat předseda či místopředseda samostatně. Textace byla tedy upravena tak, aby bylo jasné, že vždy zastupují dva členové společně s výjimkou kontraktací pod 50.000,- Kč, kdy bude moci zastupovat předseda samostatně.*

### Článek 3

#### Předmět činnosti družstva

1. Účelem založení a předmětem činnosti Bytového družstva V Zápolí 27 je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.
2. Družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkovému nemovitosti a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domu a bytů pro své členy jako nájemce, jakož i nájemce bytů, kteří členy nejsou, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.
3. Ustanovení těchto stanov, týkajících se družstevních bytů, se obdobně vztahují na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně ze stanov nebo z povahy věci něco jiného.
4. K zajišťování provozních činností (technických, správních, ekonomických) spojených s předmětem činnosti dle odst. 1 až 3 je družstvo oprávněno uzavřít smlouvu s fyzickou nebo právnickou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené. Výběr takové osoby včetně podmínek spolupráce náleží představenstvu po předešlém schválení smlouvy členskou schůzí.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Celkovým záměrem i s ohledem na dosavadní velmi problematické a nepružné fungování Družstva, je zefektivnit činnost představenstva tak, aby mohlo samostatně a pružně zařizovat potřebné organizační záležitosti chodu Družstva.*

### Článek 7

#### Základní členský vklad

1. Výše základního členského vkladu (dále ZČV) je pro všechny členy stejná : 35 715,-Kč. Základní členský vklad je peněžitý a nelze jej za trvání členství v bytovém družstvu vracet a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

2. Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k ZČV a splacení celé jeho výše, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva. Písemné prohlášení se vyhotovuje formou veřejné listiny s úředně ověřeným podpisem a předává se družstvu současně s přihláškou za člena.
3. Vkladová povinnost k ZČV musí být splněna splacením v penězích nejpozději do 15 dnů ode dne jejího převzetí. Jestliže uchazeči o členství do 2 měsíců ode dne, kdy splnil vkladovou povinnost, členství v družstvu nevznikne, je družstvo povinno mu vrátit vše, co na její splnění splatil.
4. Zvýšení ZČV doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Souhlas musí být písemný s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky upravuje ZOK.
5. Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodne o tom členská schůze při dodržení postupu dle § 568 ZOK.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Cílem změny je zjednodušení a zlevnění procesu přijímání nového člena Družstva. Úřední podpis je dostatečným formálním požadavkem na prohlášení nového člena, forma veřejné listiny představovala zbytečnou komplikaci (nutnost vyhotovení notářského zápisu u notáře).*

## Článek 14

### Postup pro přijetí za člena

1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň
  - a) obchodní firmu bytového družstva;
  - b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství;
  - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a případně v závazku ke sjednání dohody o dalším členském vkladu ve výši určené podle čl. 9. spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se vklad vztahuje.
2. ~~Představenstvo~~ Členská schůze rozhodne o přijetí za člena zpravidla na ~~své nejbližší~~ schůzi, kterou za tím účelem neprodleně svolá představenstvo. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno přijatému členovi a jedno bytovému družstvu. Členovi se předává toto rozhodnutí buď osobně nebo se zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou, není-li předáno osobně proti podpisu. Představenstvo po schválení přijetí nového člena členskou schůzí dořeší veškeré praktické a právní náležitosti, včetně zajištění uzavření příslušných smluv.
3. V případě zamítnutí přihlášky uchazeče o členství je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství a to 30 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Původní znění článku bylo matoucí. Změny jasně stanovují, že o přijetí člena rozhoduje členská schůze a představenstvo pouze zajišťuje následné praktické a právní náležitosti a administrativu.*

## Článek 22

### Zánik členství v bytovém družstvu

1. Členství v bytovém družstvu zaniká
  - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
  - b) vystoupením člena;
  - c) vyloučením člena;
  - d) převodem družstevního podílu;
  - e) přechodem družstevního podílu;
  - f) smrtí člena družstva;
  - g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení ~~o~~ konkurzu na majetek člena družstva;
  - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena 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 bydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel;

i) doručení vyrozumění 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 ~~doručení vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci;~~

j) zánikem družstva bez právního nástupce;

2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Text článku byl pouze aktualizován a dán do souladu s aktuálním zněním zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“).*

#### **Článek 34**

##### **Smlouva o nájmu družstevního bytu**

1. Nájemní smlouvou bytové družstvo jako pronajímatel přenechává členovi družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 35. ~~Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že s~~ Smlouva o nájmu byla musí být uzavřena na dobu neurčitou.

2. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:

a) označení a popis předmětu nájmu, vybavení bytu, stav bytu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl.35, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku;

b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitosti s tím spojených;

c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami, případně s usnesením členské schůze.

d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov;

e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb. Pro nájemce členy družstva kromě příslušného ustanovení stanov platí ustanovení NOZ a další zákonné předpisy.

3. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Text článku byl dán do souladu s požadavky Zákona o obchodních korporacích.*

#### **Článek 35**

##### **Nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením**

1. Postup při stanovení výše nájemného určuje členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové

družstva-nájemci hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.

2. Při změně nájemného musí družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla změna nájemci oznámena. Změnu nájemného v rozsahu nepřekračujícím odchylku 30% od dosavadní výše nájemného je oprávněno provést představenstvo bez souhlasu členské schůze, a to i opakovaně, maximálně však jednou za rok.

3. Pro nájemce – nečleny čl.35 odst.1 neplatí, výše nájemného je v souladu s občanským zákoníkem upravena zvláštními předpisy. Výše záloh na služby, spojených s bydlením, je propočtena dle stejného principu pro všechny nájemce (členy i nečleny družstva)dle čl.36.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Celkovým záměrem i s ohledem na dosavadní velmi problematické a nepružné fungování Družstva, je zefektivnit činnost představenstva tak, aby mohlo samostatně a pružně zařizovat potřebné organizační záležitosti chodu Družstva. V tomto případě by mělo mít představenstvo možnost reagovat na celkovou společenskou situaci, inflaci, zvýšené náklady či další faktory, které by mohly nutnost zvýšení nájmu vyžadovat.*

## **Článek 36**

### **Úhrady cen služeb spojených s bydlením**

1. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostorů v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, odvoz komunálního odpadu, provoz výtahu, úklid společných prostorů, úklid chodníků a údržba souvisejících pozemků a provozní náklady režijní povahy ( pojištění domu, daň z nemovitosti, ekonomická a administrativní správa nemovitosti ). Pro členy družstva – nájemce platí odst. 1 v plném rozsahu, nájemci – nečlenové nehradí provozní náklady režijní povahy.

2. Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

3. Představenstvo má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

4. Způsob rozúčtování nákladů na služby ~~se schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením určuje~~ představenstvom. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. ~~Způsob rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé vody podléhá rozhodnutí členské schůze, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.~~

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Tato změna reflektuje praxi, způsob rozúčtování vždy určovalo představenstvo Družstva, které má k dispozici veškeré potřebné informace.*

## **Článek 37**

### **Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu**

1. Bytové družstvo zejména:

a) má povinnost zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu a domu a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů; týká se všech nájemců – členů i nečlenů bytového družstva.

b) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu ve vlastnictví družstva, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je

oprávněno družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu;

c) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl.39, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

2. Družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě rozhodnutí členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Nesplnění této podmínky je považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu podle čl. 26 odst.3 těchto stanov.

3. Družstevní byt je možné pronajímat třetí osobě – nečlenu družstva pouze na dobu určitou.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Cílem je jasně stanovit, že podnájemní smlouvy k družstevním bytům směrem k nečlenům musí být časově omezeny, zejména pro případ potenciálních problematických podnájemníků.*

### **Článek 38**

#### **Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu**

1. Nájemce družstevního bytu zejména:

a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami;

b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti;

c) nájemce a osoby byt s nájemcem užívající jsou povinni respektovat noční klid, dodržovat klid a pořádek v domě i bytě, zejména neobtěžovat ostatní nájemce v domě hlukem, zápachem, hlasitou hudbou, zvuky zvířat nad míru obvyklou běžným poměrům v domě. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení členských povinností;

d) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeným v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, 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 a hygienicky vyhovujících podmínkách ;

e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla;

f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě;

g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů.

Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečných odkladů. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

h) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 39,

i) po předchozí písemné výzvě umožní družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu

k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku;

j) po předchozím oznámení umožní osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), případně indikátorů, jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

k) má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě;

2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod. („Úpravy“), a to ani na své náklady, bez předchozího písemného

souhlasu družstva, uděleného představenstvem, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů. Souhlas může být představenstvem udělen i následně. Úpravy jsou nepřijatelné zejména v případech, kdy by mohly narušit nosné zdi, stoupací vedení či statiku domu. Nájemce je povinen předložit družstvu dokumentaci a další potřebné informace prokazující záměr a rozsah Úprav. V případě porušení povinností dle tohoto odstavce, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem

družstevního bytu, přičemž by družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

3. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů. Takto udělený souhlas představenstva nenahrazuje povolení stavebního úřadu, pokud je nutné podle jiných právních předpisů.

4. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

5. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

6. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas může být představenstvem udělen i následně. Žádost podává písemně člen- nájemce představenstvu družstva a v případě udělení souhlasu je povinen zaplatit poplatek (dle odst. 8). Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu ~~1 roku~~ 3 let ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět nejdéle na dobu ~~1 roku~~ 3 let. V případě opakovaného souhlasu ~~pro stejného podnájemce~~ se další poplatek neplatí. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s ~~podnájmem~~ i při každé změně podnájemníka v budoucnu je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

7. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek

družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném členskou schůzí.

8. Nájemce je povinen platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu, např. spojené s povolením stavebních úprav v bytě nebo povolením podnájmu, ve výši schválené příslušným orgánem družstva.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Bod 2 – podrobnější vymezení ohledně stavebních úprav vyžaduje nově Zákon o obchodních korporacích.*

*Bod 6 – Opět i s ohledem na aktuální praxi a situaci v Družstvu je cílem zjednodušit fungování Družstva a nezahlcovat představenstvo zbytečnou administrativou. Doba platnosti souhlasu byla prodloužena na 3 roky a navrhuje se neudělovat jej ke konkrétní osobě. Byty často obývají i rodinní příslušníci členů Družstva a vyžadovat souhlas při každé změně osoby nebo po uplynutí každého roku se ukázalo jako neudržitelný stav. Vždy i nadále platí povinnost člena doložit představenstvu uzavřenou podnájmní smlouvu a nahlásit, kdo v jeho bytě bydlí. Podnájmní smlouvu je pak možné ukončit v případě porušení povinností podnájmníka. Družstvem bude připravena vzorová podnájmní smlouva, kterou dostanou členové Družstva k dispozici.*

### Článek 39

#### Opravy a údržba v bytě

1. Družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov ~~a případného usnesení členské schůze~~. Opravy a údržbu, kterou je nutno dle jiného zákona provádět osobou odborně způsobilou, je nájemce povinen zajistit tímto způsobem a je povinen tuto skutečnost družstvu doložit..
2. Součástí bytu je veškerá vnitřní instalace v bytě ( rozvody plynu, vody, odvod splaškových vod, elektroinstalace), všechny vnitřní dveře a vstupní dveře do bytu, zařízení kuchyní včetně dřezu a sporáku, vestavěné skříně ,sanitární vybavení- WC, vana, směšovací baterie. Součástí bytu nejsou stoupací vedení včetně bytových uzávěrů a venkovní výplně otvorů- okna a balkónové dveře.
3. Byt a jeho součásti jsou ohraničeny vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt a hlavními uzavíracími ventily přívodu vody, plynu a pojistkami elektroinstalace pro byt.
4. Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady opravy a údržbu v bytě zejména spojenou s běžným užíváním bytu, včetně oprav a údržby vnitřního vybavení bytu včetně výměny zařizovacích předmětů; případně spojenou s opravami, údržbou i výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody až k hlavním uzávěrům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě. Pro nájemce, kteří nejsou členy družstva, platí ustanovení NOZ a jiných právních předpisů.
5. Za běžné opravy a údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se **nepovažují** opravy mimo ohraničení bytu dle odst. 3, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla včetně rozvodů v bytě, radiátorů, ventilů ,včetně zařízení sloužícího pro rozúčtování nákladů na topení, přívodu STA do bytu, opravy a výměny bytových měřičů vody, opravy a výměny stoupacích vedení procházejících prostorami bytu, domácích telefonů a společných rozvodů k nim, výměny oken nebo jejich částí , pokud členská schůze nerozhodne jinak.
6. Náklady spojené s údržbou nebo úpravami bytu nejsou součástí členského podílu člena a nemohou být požadovány na družstvu .
7. Nájemce povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu. Nájemce nesmí jakýmkoli způsobem zasahovat do vnější fasády domu. Představenstvo je oprávněno rozhodnout o stavebních úpravách domu, společných prostor či nebytových jednotek v domě v případě, je-li taková oprava vyžadována technickým či havarijním stavem domu či dotčeného prostoru, vždy za respektování limitu pro výdaje dle článku 51 odst. 3. Představenstvo je povinno odůvodnění takové

úpravy zdokumentovat a prezentovat na nejbližší následující členské schůzi. Nájemce je povinen takové úpravy respektovat.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Změny navazují na zákonný požadavek vymezení podmínek stavebních úprav ve stanovách (nikoliv rozhodnutím členské schůze) a na celkový záměr zefektivnit činnost představenstva tak, aby mohlo samostatně a pružně zařizovat potřebné organizační záležitosti chodu Družstva. V tomto případě by mělo mít představenstvo možnost rychle reagovat na akutní potřeby oprav apod. společných prostor domu s tím, že samozřejmě platí finanční a jiná omezení pro jeho jednání dle stanov.*

## **Článek 44**

### **Společná ustanovení o orgánech družstva**

1. Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise, je-li zřízena.

Postavení a působnost členské schůze a představenstva se řídí ustanoveními ZOK o orgánech malého družstva a těmito stanovami.

2. Do orgánů družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

3. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, je plně způsobilá k právnímu jednání, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.

4. Člen, který má být volen do orgánu družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.

5. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).

6. Funkční období volených orgánů je 3 roky. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

7. Člen voleného orgánu bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. ~~Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro družstvo nevhodné.~~ Své odstoupení oznámí člen písemným prohlášením doručeným tomu orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.

8. O průběhu jednání pořizuje ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka a prezenční listina.

9. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda funkci za celý volený orgán včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánů, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti předávání funkce.

10. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu



povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena představenstva. Zejména je povinen předat všechny písemnosti družstva, které má ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.

11. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce ani ve směrnici členské schůze.

12. V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Text článku byl dán do souhlasu se zněním Zákona o obchodních korporacích, který již nezakazuje členu představenstva odstoupit z funkce v době, kdy je to pro Družstvo nevhodné.*

## Článek 45

### Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, prostřednictvím které se členové podílí na řízení a kontrole družstva a jeho orgánů.

2. Do výlučné působnosti členské schůze patří zejména:

- a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
- b) volit a odvolávat členy představenstva ;
- c) rozhodovat o určení výše odměny představenstva dle čl. 44 odst. 11;
- d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
- e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK , její změnu a zrušení;
- f) schvalovat přijetí nového člena ;
- g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- h) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě o způsobu úhrady ztráty dle § 750 ZOK;
- i) rozhodovat o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen a o zřízení a způsobu použití dalších fondů ;
- j) schvaluje přijetí úvěru nebo zřízení zástavního práva ;
- k) rozhodovat o přeměně bytového družstva za podmínek stanovených zvláštním zákonem;
- l) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu ,schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení;
- m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
- n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
- o) schvalovat zprávu likvidátora a rozhodovat o naložení s likvidačním zůstatkem;
- p) rozhodovat o dalších otázkách které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti ;
- s) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
- u) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a o činnosti družstva;
- v) rozhodovat o provedení auditu včetně projednání zprávy auditora.

3. O záležitostech uvedených v bodech a-f, g, j, k, m, o, a v případech uvedených v § 650 odst. 2 ZOK rozhoduje členská schůze **dvoutřetinovou většinou** přítomných členů družstva.

4. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují ;to neplatí,pokud se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva.

5. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o

určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této schůzi.

6. O průběhu členské schůze a jejích usneseních, o volbě členů orgánů se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající ten kdo členskou schůzi svolal a zvolený zapisovatel (jde-li o osobu odlišnou od svolatele), pokud jednací řád neurčí jinak. Zápis se předává

všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka případně další přílohy. V případě schvalování hospodářských výsledků jsou veškeré dokumenty převedené na CD zpřístupněny v obchodním rejstříku. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo v jednacím řádu.

7. Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání. Nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Bod 3 – Cílem změny je snížit většinu hlasů potřebnou pro změnu stanov Družstva. Dosavadní 2/3 hlasů přítomných členů se jeví jako problematicky dosažitelných (zejména z důvodu časté neúčasti členů). Změna v bodu 6 pouze vyjasňuje formální požadavky na podobu zápisu v souladu se Zákonem o obchodních korporacích.*

## Článek 46

### Svolávání členské schůze

1. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

2. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na informační desce družstva a současně ji předá členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním a předáním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

3. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje

- a) firmu a sídlo bytového družstva,
- b) místo a dobu zahájení členské schůze,
- c) označení, zda se pořádá členská schůze nebo náhradní členská schůze,
- d) program členské schůze

e) místo, kde se může člen seznámit s podklady k projednávaným záležitostem pokud nejsou přiloženy k pozvánce. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena.

4. Má-li dojít ke změně stanov nebo přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

5. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.

6. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:

a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo

b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

7. Na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva nebo likvidátor, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.

8. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % členů bytového družstva.

9. Není-li členská schůze svolána na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst.3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.

10. Jestliže tyto osoby nebo orgán tak neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba

k tomu písemně zmocněná všemi členy , kteří o svolání členské schůze požádali.

11. Není-li členská schůze svolaná na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst.3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal , náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud osoby podle § 639 odst.3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.

12. Na žádost orgánu nebo členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.

13. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové a všichni s projednáním souhlasí. Platí to i v případě podle odstavce 12 věta druhá.

14. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních , volbě členů představenstva se pořizuje zápis dle čl. 45 odst. 6 Stanov.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Zákon o obchodních korporacích umožňuje doručit pozvánku na členskou schůzi pouze elektronicky. Toto proto navrhuje výslovně uvést i ve stanovách. Elektronické doručování je samozřejmě dobrovolné.*

## **Článek 47**

### **Usnášeníschopnost členské schůze**

1. Každý člen má při hlasování má jeden hlas.

2. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva, nevyžadují zákon větší účast členů.

3. Členská schůze se usnáší nadpoloviční většinou hlasů přítomných, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy členů vyšší počet hlasů.

4. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o

a) změnu stanov;

b) zrušení družstva s likvidací;

c) přeměnu družstva;

d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva-

5. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc k zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena k zastoupení pro jednu nebo více členských schůzí. Nikdo nesmí být zastoupen zmocněncem více než třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

6. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů , kteří nemohou hlasovat dle § 660 až 662 ZOK.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Text článku byl pouze dán do souhlasu s aktuálním zněním Zákona o obchodních korporacích.*

## **Článek 50**

### **Rozhodování per rollam**

1. Představenstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze nebo představenstva uskuteční způsobem 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 20 dnů ; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,

c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a další údaje, určí-li tak stanovy.

4. Nedoručí-li člen ve lhůtě dle odst. 3 písm. b) představenstvu osobě oprávněné svolat členskou schůzi písemně souhlas s návrhem usnesení,

platí, že s návrhem nesouhlasí.

5. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Ustanovení § 659 odst. 2 ZOK se použije obdobněma vyjádření

člena při rozhodování „per rollam“ formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.

6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

7. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům bez zbytečného odkladu ode dne rozhodnutí per rollam. V oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

8. Při rozhodování představenstva formou per rollam zašle předseda představenstva či jiný člen představenstva všem členům představenstva písemný návrh rozhodnutí. Písemná forma je splněna i pokud je návrh zaslán elektronicky na emailové adresy členů představenstva. Návrh obsahuje náležitosti podle bodu 3 výše s tím, že lhůta pro vyjádření členů představenstva činí 10 dnů. Nedoručí-li člen představenstva v této lhůtě své vyjádření, platí, že nesouhlasí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů představenstva. Člen představenstva může zaslat své vyjádření také prostřednictvím emailu tomu, kdo návrh rozeslal. O výsledku sepíše tato osoba zápis obsahující text přijatých usnesení, datum jejich přijetí a výsledky hlasování ke každému usnesení. Tento zápis následně poskytne všem členům představenstva a případně členům družstva, je-li to relevantní.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Cílem změny je jasně umožnit jak členské schůzi, tak představenstvu, možnost hlasovat písemně distančně v případě potřeby. Tato možnost se zejména osvědčila v době pandemie COVID-19. Způsob hlasování byl upraven podle aktuální zákonné úpravy v případě členské schůze. V případě představenstva byl způsob nově blíže popsán a vyjasněn.*

## Článek 51

### Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním a výkonným orgánem družstva.

2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze.

3. Představenstvo v rámci své působnosti dle odst. 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona a těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze (není-li v rozporu s právními předpisy), zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Představenstvo rozhoduje o výdajích družstva do 50-200 000,- Kč. Účetní závěrku zpřístupní představenstvo alespoň 15 dnů přede dnem konání členské schůze v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi družstva.

4. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu členské schůzi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

5. Představenstvo má 5 členů 3 členy a je voleno na funkční období 3 roky. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.

6. Člen představenstva nesmí být současně jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení.

7. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci

6 předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva; tuto okolnost písemně oznámí představenstvu, a pokud členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány.

8. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva ~~a místopředsedu~~.

9. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc.

10. Představenstvo se zpravidla dohodne na konci každé schůzce na termínu dalšího jednání. Nedohodne-li se dle předchozí věty, Schůzi představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti ~~místopředseda~~ libovolný jiný člen, zpravidla

s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou ve formě emailu, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze,

pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Členové potvrdí svou účast emailem, případně dohodnou emailem jiný termín vyhovující všem členům představenstva. Každý člen představenstva je oprávněn emailem doplnit pořad jednání či podklady, které se mají na příští schůzi projednat. Se souhlasem všech členů představenstva

lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva.

11. Schůze představenstva se mohou zúčastnit další osoby, jejichž přítomnost je pro řešení určité problematiky žádoucí.

12. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.

13. Pokud s tím souhlasí alespoň dva členové představenstva, zasedání představenstva, včetně přijetí usnesení, lze rovněž uskutečnit distančně s využitím technických prostředků, a to prostřednictvím videokonference či telekonference. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání

v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud tyto stanovy nebo členská schůze stanoví pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva. Za tímto účelem je každý člen představenstva povinen sdělit předsedovi představenstva telefonické či jiné spojení, na kterém bude možné v této souvislosti člena představenstva zastihnout. K přijetí rozhodnutí představenstva mimo jeho jednání je zapotřebí prosté většiny hlasů všech členů představenstva.

14. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje ~~P~~ předsedající a zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří

prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

15. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda ostatní členové představenstva.

16. K upřesnění pravomocí a vzájemných vztahů orgánů a správy družstva, způsobu jejich jednání a rozhodování může představenstvo vydat organizační řád družstva, popřípadě další interní normy, upravující spisovou manipulaci a další administrativní a organizační náležitosti.

17. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

18. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může představenstvo náhradní členy jmenovat (kooptovat) do příští členské schůze. Nelze-li uplatnit postup dle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

19. Předseda představenstva :

- a) organizuje činnost představenstva, svolává a řídí jeho schůze;
- b) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva s omezením dle těchto stanov;
- e) ~~podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma;~~
- d) plní další úkoly podle organizačního řádu a ostatních interních norem družstva nebo na základě zmocnění představenstva a ty úkoly, které je povinno družstvo zabezpečovat a plnit, a kde podle stanov není určena pravomoc jiného orgánu družstva.

20. Předseda dále rozhoduje v součinnosti s představenstvem o vymezených bytových záležitostech.

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Vzhledem k tomu, že Družstvo je družstvem malým, navrhuje se v souladu se záměrem odhlasovaným na předchozí členské schůzi snížit počet členů představenstva z pěti na tři. Dále se navrhuje zvýšit finanční limit, do kterého může představenstvo samostatně jednat bez souhlasu členské schůze. Dosavadních 50.000,- Kč se v průběhu času z důvodu inflace stalo limitem velmi nízkým a pro pružnou činnost představenstva nepraktickým.*

*Další změny reflektují úpravu Zákona o obchodních korporacích, změny ve fungování představenstva navržené výše a upravují přesněji vnitřní technické fungování představenstva.*

## **Článek 62**

### **Přechodná ustanovení**

1. ~~Dosavadní vklady vedené na účtu „základní kapitál“ a označené ustavující členskou schůzí bytového družstva jako „základní vklady“ se upraví ke dni účinnosti těchto stanov na jednotnou výši 35.715,- Kč u každého člena a stanou se tak základními členskými vklady podle ZOK.~~
2. ~~Splacené částky dalších členských vkladů podle rozhodnutí ustavující členské schůze, doposud vedené na účtu „kapitálové fondy“, budou ke dni účinnosti nových stanov převedeny jako další členské vklady podle ZOK na účet „základní kapitál“ a budou z nich členům v případě potřeby doplněny jejich základní členské vklady do stanovené výše 35.715,- Kč.~~
3. ~~Družstvo vypracuje převodní tabulku úprav podle předchozích odstavců, která bude přílohou usnesení o přijetí nových stanov podle ZOK.~~

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Vzhledem k tomu, že Přechodná ustanovení se vztahovala k předchozí změně stanov a nyní již ve stanovách postrádají význam, navrhuji se ze znění vypustit.*

## **Článek 62~~3~~**

### **Závěrečné ustanovení**

Tyto stanovы byly schváleny usnesením členské schůze ze dne ~~18.1.2017~~13. února 2023 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, nestanoví-li ZOK o nabytí účinnosti Stanov družstva něco jiného.

~~Účinnost těchto stanov je vázána na účinnost zákona č. 89/2012 Sb., (nového občanského zákoníku-NOZ) a zákona 90/2012 Sb. (zákon o korporacích—ZOK).~~

\*\*\*

*ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: Článek 63 se aktualizuje s ohledem na vypuštění článku 62 a dále se promítají změny související s nynější změnou stanov. Poslední věta již nedává smysl, neboť uvedené zákony jsou dávno účinné.*