

# STANOVY

## BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7.

### Článek 1) Obchodní firma a sídlo

**Obchodní firma: BYTOVÉ DRUŽSTVO IDEÁL 7**

**Sídlo: U družstva Ideál 1260/7, Praha 4**

**IČ 48032131**

**Pod tímto názvem je družstvo zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová zn.: Dr 1030/MSPH.**

### Článek 2) Právní postavení

BYTOVÉ DRUŽSTVO IDEÁL 7 (dále jen bytové družstvo nebo družstvo) které přijalo tyto stanovy, je společenství neuzavřeného počtu osob, založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.

Bytové družstvo Ideál 7 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 Ideál 7 celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak.

Družstvo zastupuje předseda nebo místopředseda. Při podepisování za družstvo připojí 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 Ideál 7 zřídilo ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná všem členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva na adrese [www.ideal7.cz](http://www.ideal7.cz).

### Článek 3) Předmět činnosti a podnikání

- 1) Účelem založení bylo a předmětem činnosti Bytového družstva Ideál 7 je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.

- 2) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkovu nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činnostmi jeho orgánů.
- 3) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.
- 4) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 až 3 je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníkou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.

#### **Článek 4) Omezení při nakládání s majetkem**

- 1) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
- 2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
- 3) Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody bytů do vlastnictví členů, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto bytům rozhoduje členská schůze.

#### **Článek 5) Družstevní podíl – obecná ustanovení**

- 1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje; to se však netýká družstevního podílu ve společném jmění manželů. Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.

#### **Článek 6) Základní kapitál a vklady členů**

- 1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
- 2) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájmu družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení domu s pozemkem (nebo domu bez pozemku, nebo pozemku k domu příslušejícímu), v němž se nachází byt, jehož je nájemcem.
- 3) Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu za podmínek podle těchto stanov.

## Článek 7) Základní členský vklad

- 1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 35.000,- Kč (třicet pět tisíc korun českých). Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.
- 2) Písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení jeho celé výše je jednou z podmínek vzniku členství. Písemné prohlášení se vyhotovuje formou veřejné listiny a předává se družstvu současně s přihláškou za člena.
- 3) Vkladová povinnost k základnímu členskému vkladu musí být splněna splacením v penězích na účet družstva vedený bankou anebo hotově do pokladny družstva nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne jejího převzetí. Jestliže uchazeči o členství do 2 (dvou) měsíců ode dne, kdy splnil vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, členství v družstvu nevznikne, je družstvo povinno mu vrátit vše, co na její splnění splatil.

## Článek 8) Další členský vklad

- 1) Podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu a vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je také převzetí a splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu.
- 2) Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku, nebo pozemku k domu příslušejícímu), tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.
- 3) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí učiní člen formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu)
- 4) Člen se může podle článku 6 odst. 3 podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.

## Článek 9) Způsob určení výše dalšího členského vkladu a jeho splacení

- 1) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje členská schůze takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemku s domem nebo domu bez pozemku nebo pozemku k domu příslušejícímu) připadající na byt, jehož je nebo bude člen nájemcem. Výši dalšího členského vkladu při založení družstva určila ustavující členská schůze družstva, podle podlahové plochy jednotlivých bytů v domě.
- 2) Výši dalšího členského vkladu u nově přijímaného člena, který se má stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze bytového družstva tak, aby odpovídala alespoň v místě obvyklé výši obdobného bytu.
- 3) Členská schůze vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství, anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení členská schůze současně určí.

## Článek 10) Smlouva o dalším členském vkladu

- 1) Smlouva o dalším peněžitém členském vkladu obsahuje, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň
  - a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu,
  - b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
  - c) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení byť jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 (třiceti) dní se stává splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu,
  - d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
- 2) Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.
- 3) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje představenstvo družstva.

## Článek 11) Více dalších členských vkladů téhož člena

- 1) Má-li být s družstevním podílem spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.
- 2) Několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.
- 3) Ve smlouvě o dalším členském vkladu, sjednané podle čl. 10 a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.

## Článek 12) Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

- 1) Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2.
- 2) Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.

- 3) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 1 a 2 obdobně.

### **Článek 13) Vznik členství**

- 1) Členem bytového družstva může být pouze fyzická osoba za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách.
- 2) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením celé jeho výše, nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze
- 3) Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
- 4) Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy bytového družstva a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků.
- 5) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 41 a 42 těchto stanov.

### **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 uchazeče o členství,
  - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí podle čl. 9, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.
- 2) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.

- 3) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30ti (třiceti) dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

## **Článek 15) Seznam členů**

- 1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové. Je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví více osob, uvádějí se do seznamu členů všichni spoluvlastníci a zároveň musí být uvedeno, koho určili, jako správce společné věci.
- 2) Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) jméno a bydliště člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště člena
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu
  - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu)
  - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
- 3) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.
- 4) Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.

## **Článek 16) Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva**

- 1) Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva.
- 2) V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:
  - a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
  - b) volit a být volen do orgánů bytového družstva,

- c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
  - d) podílet se na činnosti bytového družstva podle zákona, těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
  - e) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva,
  - f) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
  - g) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze. Ta může určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu.
- 3) V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
  - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,
  - c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,
- 4) Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 2 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 3.

## **Článek 17) Právo na uzavření smlouvy o nájmu**

Práva a povinnosti člena a bytového družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu jsou upravena v části čtvrté těchto stanov (nájem družstevního bytu). Není-li v těchto stanovách a v ZOK upraveno jinak, použijí se ustanovení NOZ o nájmu bytu.

## **Článek 18) Převod družstevního podílu**

- 1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu. Pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.

- 2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
- 3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15ti (patnácti) dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30ti (třiceti) dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.
- 4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
- 5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze.
- 6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 45 odst.1.

## **Článek 19) Přechod družstevního podílu**

- 1) Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
- 2) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.
- 3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
- 4) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, nejpozději do jednoho měsíce, ode dne, kdy se stal dědicem.

Výpovědní doba je tři měsíce. Pokud podá dědic tuto výpověď platí, že se nestal členem družstva. Po dobu běhu výpovědní lhůty není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva.

- 5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 45 odst. 2.

## **Článek 20) Rozdělení družstevního podílu**

- 1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov.
- 2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.
- 3) Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči bytovému družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem bytovému družstvu ve výši určené stanovami bytového družstva.
- 4) Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.
- 5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 46 odst. 3.

## **Článek 21) Splynutí družstevních podílů**

- 1) Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
- 2) Družstevní podíly splynou v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3.
- 3) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splynou, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splynou družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.

- 4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splnutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 45 odst. 4.

## **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) prohlášením konkursu na majetek člena družstva,
  - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
  - i) doručením 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 buď 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 bytového 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.

## **Článek 23) Dohoda o zániku členství**

- 1) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
- 2) Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.

## **Článek 24) Vystoupení člena z bytového družstva**

- 1) Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 3 (tři) měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
- 2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.

## **Článek 25) Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov**

- 1) Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.
- 2) K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odstavce 1 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 3) Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odstavce 1, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

## **Článek 26) Vyloučení člena z bytového družstva**

- 1) Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen (nebo společní členové)
  - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
  - b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
  - c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
- 2) Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z bytového družstva podle odst. 1 písm. c) jsou:
  - a) poskytnutí bytu do podnájmu bez souhlasu družstva, nebo porušení podmínek, za kterých byl tento souhlas poskytnut.
  - b) Neoznámení skutečného počtu osob, které v bytě bydlí a to ani po písemné výzvě.
  - c) Nesplnění povinností oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu.
- 3) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva dále vyloučit:
  - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo

- b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

## **Článek 27) Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení**

- 1) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 4.
- 2) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.
- 3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje členská schůze bytového družstva.
- 4) Ustanovení odstavců 1 až 3 se nepoužije a bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

## **Článek 28) Rozhodnutí o vyloučení**

- 1) O vyloučení rozhoduje členská schůze bytového družstva.
- 2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 (šesti) měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 (jednoho) roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

## **Článek 29) Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení**

- 1) Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení má člen možnost podat odůvodněné námitky k členské schůzi, nebo přímo podat návrh na soud na vyslovení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení a to ve lhůtách a způsobem stanoveným ZOK

### Článek 30) Společná ustanovení k vyloučení

- 1) Doručování písemností ve věcech vyloučení člena a výstrahy před rozhodnutím o vyloučení se řídí zákonem.
- 2) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 3) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 4) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
- 5) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 5 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
- 6) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

### Článek 31) Nárok na vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství v bytovém družstvu za trvání družstva vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
- 2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu (splacených více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.
- 3) Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.
- 4) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.

- 5) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

### **Článek 32) Nájem družstevního bytu**

- 1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
- 2) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že
  - a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
  - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov. Základajícím členům družstva vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a právo na užívání družstevního bytu vznikem jejich členství v družstvu.
- 3) Novým členům družstva vzniklo, nebo vznikne toto právo se vznikem jejich členství, zaplacením základního členského vkladu a po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu v souvislosti s předmětem nájmu a splacením celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části, podle ujednání v této smlouvě, v souladu s usnesením členské schůze
- 4) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

### **Článek 33) Právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu**

- 1) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.
- 2) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.
- 3) Ustanovení odstavců 1 a 2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena bytového družstva.

### **Článek 34) Smlouvy o nájmu družstevních bytů**

- 1) Nájemní smlouvou bytové družstvo jako pronajímatel přenechává členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 35.
- 2) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:

- a) označení a popis předmětu nájmu, 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 bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
  - 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.
- 3) Nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

### **Článek 35) Nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením**

- 1) Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému 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) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.
- 3) Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.

### **Článek 36) Úhrady cen služeb spojených s bydlením**

- 1) Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména: dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu, domovní a správcovské služby, úklid společných prostor v domě, úklid chodníků a údržba souvisejících pozemků, pojištění domu, daň z nemovitostí, ekonomická a administrativní správa nemovitostí.
- 2) Bytové 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, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, 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 schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo představenstvem, svěřila-li mu členská schůze toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

### **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,
  - b) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 (pět) dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
  - c) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení nutných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 39, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění členu na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
- 2) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení 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.

### **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 a zařízení domu 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. 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 uvedeném 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) je povinen platit nájemné včetně příspěvků do fondu oprav, úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a domu, nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti a uhradit případné nedoplatky,
- f) 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,
- g) vyúčtování záloh na nájemné a na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně za každou položku nejpozději do konce dubna následujícího roku, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek, nebo nedoplatek je splatný nejpozději do 3 (tří) měsíců po vyúčtování. Při výplatě přeplatku má družstvo právo započíst své pohledávky vůči členu – nájemci,
- h) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 39,
- i) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli (dle článku 39) oznámí to nájemce ihned bytovému 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 bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
- j) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývajících v bytě,
- k) vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, a jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli (dle článku 39 ), oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové 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.

- l) Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad,
  - m) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
  - n) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, kontroly, opravy, údržbu i instalaci měřidel (vodoměr apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.
- 2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové 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 bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.
  - 4) Takto udělený souhlas představenstva nenahrazuje povolení stavebního úřadu, pokud je nutné podle jiných právních předpisů.
  - 5) 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 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, do jednoho měsíce od rozhodnutí členské schůze jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
  - 6) 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 bytovému 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.
  - 7) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Žádost podává písemně člen – nájemce představenstvu družstva a v případě udělení souhlasu je povinen **uhradit paušální částku ve výši nákladů spojených s agendou vydání souhlasu. O výši paušální částky pak rozhoduje členská schůze.** Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 (jednoho) roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. 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 (třiceti) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájemem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájemem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Pokud PD odmítne souhlas udělit, musí důvod zamítnutí podnájmu do 30ti (třiceti) dnů potvrdit členská schůze.

- 8) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě, 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 usnesením členské schůze.

## Článek 39) Opravy a údržba v bytě

- 1) Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje dům vně bytů a ostatní společné prostory k domu náležející ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění údržby a oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze. Opravy a údržbu, které je nutno podle jiného zákona provádět osobou odborně způsobilou, je nájemce povinen zajistit tímto způsobem a je povinen tuto skutečnost bytovému družstvu doložit.
- 2) Součástí bytu je veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, odpadů apod.), všechny vnitřní dveře a vstupní dveře do bytu, zařízení kuchyní včetně dřezu a sporáku, vestavěné skříně, sanitární vybavení – WC, vana, směšovací baterie, osvětlovací a topná tělesa. Součástí bytu nejsou stoupační vedení včetně bytových uzávěrů a venkovní otvorové výplně – okna a balkónové dveře.
- 3) Byt a jeho součásti jsou ohraničeny:
  - a) vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt,
  - b) 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 součástí bytu podle odst. 3, popřípadě jejich výměny.
- 5) Za opravy a údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, **se nepovažují** údržba a opravy mimo ohraničení bytu dle odst. 3, ačkoliv je nutné k jejich provádění do bytu vstoupit (např. opravy, a ověřování bytových měřičů vody, opravy a výměny stoupačních vedení procházejících prostorami bytu, nátěry vnějších okenních parapetů, opravy a výměny oken, nebo výměny 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 je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

#### **Článek 40) Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného právem nájmu družstevního bytu**

- 1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 4) Při splnutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.
- 5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.
- 6) Ustanovení odstavců 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

#### **Článek 41) Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu**

- 1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.
- 2) Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu

manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

- 3) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 4) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
- 5) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 6) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
- 7) V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- 8) Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

#### **Článek 42) Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva**

- 1) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.
- 2) V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení NOZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních NOZ o manželství.

#### **Článek 43) Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu**

- 1) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
- 2) Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

- 3) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.
- 4) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- 5) Osoba, jíž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.
- 6) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, a bytové družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že bytové družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví.
- 7) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 6 mohou být upraveny usnesením členské schůze, schválením změn v domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů uzavřených mezi bytovým družstvem a členy-nájemci družstevních bytů.

## **Článek 44) Společná ustanovení o orgánech družstva**

- 1) Orgány bytového družstva jsou:
  - a) členská schůze,
  - b) představenstvo,
  - c) kontrolní komise, je-li zřízena.
- 2) Do orgánů bytového 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, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském

podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

- 4) Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.
- 5) Člen, který má být volen do orgánu bytového 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.
- 6) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového 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).
- 7) Funkční období volených orgánů je 3 (tři) roky. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.
- 8) Člen bytového družstva, který je do funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového 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.
- 9) O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina
- 10) 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 orgánu, 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, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
- 11) 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 orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl 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.
- 12) Práva a povinnosti mezi bytovým 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 bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze.

- 13) 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.

## Článek 45) Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
- 2) Členská schůze zejména:
  - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - b) volí a odvolává členy představenstva,
  - c) určuje výši odměny představenstva, přičemž postupuje podle čl. 44 odst. 12,
  - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
  - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
  - f) schvaluje přijetí nového člena,
  - g) rozhoduje o vyloučení člena z družstva a o udělení výstrahy před vyloučením,
  - h) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
  - i) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
  - j) schvaluje přijetí úvěru, nebo zřízení zástavního práva,
  - k) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
  - l) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
  - m) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
  - n) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
  - o) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - p) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
- 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, jestliže 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 bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.
- 6) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud jednacím řádem neurčí jinak. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. 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 jednacím řádem upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

## **Článek 46) Svolání 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 (šesti) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 2) Svolavatel nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi způsobem stanoveným zákonem a uveřejněním na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou.
- 3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň
  - a) firmu a sídlo bytového družstva,
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
  - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
  - d) program členské schůze a
  - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 5) Představenstvo svolává členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- 6) Představenstvo svolává 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 členská schůze přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 7) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
  - 8) 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.
  - 9) Není-li členská schůze svolána na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 (třiceti) dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.
  - 10) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do 10 (deseti) 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 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 bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 12 věta druhá.

## **Článek 47) Usnášeníschopnost členské schůze**

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva, nevyžaduje-li zákon větší účast členů.
- 2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon, nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.
- 3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 (jeden) hlas.
- 4) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

- 5) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

## **Článek 48) Náhradní členská schůze**

- 1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- 2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20% (dvacet procent) členů, nejméně však 5 (pět) členů.
- 3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

## **Článek 49) Rozhodování per rollam**

- 1) Představenstvo 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 (dvacet) dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,
  - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
  - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- 4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 5) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má 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.

## Článek 50) Představenstvo

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
- 2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze,
- 3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle 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.
- 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 3 (tři) členy a je voleno na funkční období 3 (tři) 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, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.
- 8) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho nebo více místopředsedů,
- 9) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc
- 10) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda (místopředsedové v určeném pořadí), zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 (sedm) dní před konáním schůze poštou, popřípadě elektronickou poštou, 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. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva.

- 11) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků,
- 12) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 (jeden) hlas.
- 13) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi (pokud je zřízena). 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.
- 14) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.
- 15) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 16) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

## **Článek 51)      Kontrolní komise**

- 1) Pokud počet členů družstva je menší než 50 (padesát), nemá kontrolní komisi. Její působnost vykonává členská schůze a každý člen družstva má vůči statutárnímu orgánu stejnou pravomoc, jako kontrolní komise.

## **Článek 52)      Hospodaření bytového družstva**

- 1) Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.
- 2) Zdroje krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

## **Článek 53)      Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice**

- 1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- 2) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a

modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.

- 3) Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí.
- 4) Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

## **Článek 54) Fondy bytového družstva**

- 1) Bytové družstvo vytvořilo nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva. Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.
- 2) Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
- 3) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

## **Článek 55) Úhrada ztráty bytového družstva**

Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů

- a) z nerozděleného zisku minulých let,
- b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
- c) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- d) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až c).

## **Článek 56) Zrušení bytového družstva**

- 1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
- 3) 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. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy poměrem podle splněné vkladové povinnosti.
- 4) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

## Článek 57) Zánik bytového družstva

Bytové družstva zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

## Článek 58) Závěrečná ustanovení

- 1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
- 2) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov končí funkční období dosavadní kontrolní komise.
- 3) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
- 4) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.
- 5) Na základě postupu podle odstavce 1 nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst. 5 ZOK.

## Článek 59) Přejícná ustanovení

- 1) Dosavadní vklady vedené na účtu „základní kapitál“ a označené ustavující členskou schůzí družstva jako „základní vklady“ se upraví ke dni účinnosti těchto stanov na jednotnou výši 35.000 Kč (třicet pět tisíc korun českých) 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 35.000 Kč (třicet pět tisíc korun českých). Zbývající zůstatek bude členům nadále veden jako „další členský vklad“ podle ZOK.
- 3) Zbývající prostředky na účtu „kapitálové fondy“, které nebyly vytvořeny splátkami členů podle rozhodnutí ustavující a dalších členských schůzí družstva, budou ke dni účinnosti těchto stanov převedeny do nedělitelného fondu.
- 4) Družstvo vypracuje převodní tabulku úprav podle předchozích odstavců, která bude přílohou usnesení o přijetí nových stanov podle ZOK.

### **Tyto stanovy jsou platné od 11.12.2014.**

Od notářského zápisu ze schvalování těchto stanov se liší pouze formátováním textu.

Opis originálního notářského zápisu obsahující fotokopii tiskopisu notářsky formátovaného textu stanov je veřejně dostupný na stránkách OR (<https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>).