

# **STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

## **ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

### **Článek 1 Právní postavení**

(1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „zákon o obchodních společnostech“ nebo „ZOK“) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, včetně koupě domu č.p. 2052/ č.o. 73 + č.p. 2053/ č.o. 75 + č.p. 2054/ č.o. 77 na ulici Borovského v Karviné - Mizerov (dále také jen „bytový dům“).

(2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech, ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.

(3) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.

(4) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva.

### **Článek 2 Obchodní firma a sídlo**

(1) Obchodní firma: Bytové družstvo Borovského 2052+2053+2054

(2) Sídlo: Karviná - Mizerov, Borovského 2054/77, PSČ 734 01

(3) IČ: 28618491

### **Článek 3 Předmět činnosti a podnikání**

(1) Základním účelem založení a předmětem činnosti bytového družstva Bytové družstvo Borovského 2052+2053+2054 (dále jen „bytové družstvo“ nebo jen „družstvo“) je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov a s tím související pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

(2) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitosti a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu bytového domu 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 činností jeho orgánů.

(3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:

a) provoz a správa bytového domu, popřípadě dalších staveb ve vlastnictví bytového družstva, sloužících k provozu a správě bytového domu a pozemku, včetně zajišťování

údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,

b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva-nájemcům podle stanov a s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům bytového družstva a s tím spojené uzavírání nájemních smluv za podmínek a v případech schválených usnesením členské schůze; usnesením členské schůze lze za dodržení podmínek schválených členskou schůzí pověřit představenstvo k uzavírání nájemních smluv s jinými osobami než členy bytového družstva bez nutnosti schválení uzavření konkrétní nájemní smlouvy členskou schůzí.

(4) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 až 3 je bytové družstvo oprávněno sjednat smlouvu s jinou právnickou nebo fyzickou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené.

(5) 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. To stejné platí také pro byty a nebytové prostory, které nejsou družstevními byty ve smyslu ZOK.

#### **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 alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.

(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 jedinečně písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

(3) Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze za podmínek dle těchto stanov.

#### **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.

(3) Zastavení družstevního podílu v bytovém družstvu se vylučuje.

### **ČÁST DRUHÁ**

## **ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ**

### **Článek 6 Základní ustanovení**

(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 nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu základním členským vkladem a dalším členským vkladem.

(3) Člen se může na základním kapitálu podílet více dalšími členskými vklady, spojenými s více družstevními byty tohoto člena nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.

(4) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem; může se podílet na základním kapitálu dalším členským vkladem spojeným s pořízením bytů, které bytové družstvo podle odstavce 3 pronajímá jiné osobě.

### **Článek 7 Základní členský vklad**

(1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 8.200,- Kč. Základní členský vklad může být pouze peněžitý. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti; to neplatí, jestliže rozhodnutím členské schůze došlo za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

(2) Zápisné uchazeče o členství činí 800,- Kč. Zápisné není součástí členského vkladu.

(3) Základní členský vklad a zápisné u zakladatelů bytového družstva musí být splacen v hotovosti ke dni konání ustavující schůze.

(4) Uchazeč o členství za trvání bytového družstva je povinen splatit zápisné při podání přihlášky za člena bytového družstva a základní členský vklad do 15 dnů ode dne přijetí za člena, jinak členství nevznikne. Pokud členství nevznikne, zápisné se nevrací.

### **Článek 8 Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu**

(1) Zvýšení základního členského vkladu 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. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.

(2) O snížení základního členského vkladu rozhoduje členská schůze postupem podle § 568 ZOK.

### **Další členský vklad**

## **Článek 9 Společná ustanovení**

(1) Dalším členským vkladem se člen podílí na pořízení bytového domu a družstevního bytu, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem nebo jehož je nájemcem, nebo na pořízení bytového domu a bytu, který bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě; pořízením bytového domu nebo družstevního bytu se rozumí také investice do bytového domu nebo družstevního bytu a pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.

(2) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře bytové družstvo se členem písemnou smlouvu podle článku 12 (dále také jen „smlouva o dalším členském vkladu“). V případě uchazeče o členství za trvání bytového družstva je uzavření smlouvy o dalším členském vkladu podmínkou vzniku členství a rozhodne-li tak členská schůze, je podmínkou vzniku členství také splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu nebo její části ve výši určené podle článku 10.

(3) Člen se může podle článku 6 odst. 3 a 4 podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.

## **Článek 10 Způsob určení výše dalšího členského vkladu a způsob určení jeho splacení (splnění)**

(1) Výši dalšího členského vkladu u zakladatelů družstva určuje ustavující schůze takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení bytového domu a pozemku, připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem.

(2) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí uchazeče o členství za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze bytového družstva zpravidla tak, aby odpovídala alespoň v místě obvyklé výši ceny srovnatelného bytu.

(3) Členská schůze (případně ustavující schůze při založení bytového družstva) svým usnesením současně určí lhůtu pro splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu; při tom může také rozhodnout, že vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen zcela nebo zčásti splatit před vznikem členství a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení členská schůze určí.

## **Článek 11 Nepeněžitý další členský vklad**

Vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu lze splnit pouze splacením v penězích na účet bytového družstva; nepeněžitý další členský vklad se nepřipouští.

## **Článek 12 Smlouva o dalším členském vkladu**

(1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň

- a) údaj o výši dalšího členského vkladu,
- b) údaj o lhůtě pro splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu,

c) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, bylo-li takové usnesení přijato, že uchazeč o členství je povinen vkladovou povinností k dalšímu členskému vkladu zcela nebo zčásti splatit před vznikem členství a zbytek splatit ve splátkách, včetně určení jejich výše, a d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

(2) Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu, není-li sjednáno současně při uzavření smlouvy o dalším členském vkladu dle odst. 1, 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 členská schůze.

### **Článek 13** **Více dalších členských vkladů téhož člena**

(1) Má-li být s družstevním podílem člena spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo 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. 12 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.

(4) V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytovému prostoru) do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu.

### **Článek 14** **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 družstevnímu bytu (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.

## **ČÁST TŘETÍ** **ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

**Oddíl 1**  
**Vznik členství a seznam členů**

**Článek 15**  
**Podmínky pro členství, vznik členství**

(1) Členem bytového družstva může být pouze fyzická osoba.

(2) Zakladatelům bytového družstva vzniklo členství v souladu se stanovami bytového družstva schválenými ustavující schůzí a obecně závaznými právními předpisy účinnými v době založení a vzniku bytového družstva; podle stanov schválených ustavující schůzí bytového družstva při zakládání družstva se stal dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, který se zúčastnil ustavující schůze družstva, jestliže zároveň splnil tyto podmínky:

- a) podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující schůzi družstva,
- b) zavázal se k úhradě základního členského vkladu ve výši stanovené ustavující schůzí družstva,
- c) zavázal se na ustavující schůzi družstva k plnění dalších povinností člena družstva určených zákonem, stanovami schválenými ustavující schůzí a usneseními jednotlivých členských schůzí,
- d) a současně, který není s úhradou nájemného, jakož i dalších úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu v prodlení a nemá jakýkoliv dluh vůči statutárnímu městu Karviná a je oprávněným nájemcem bytu, příp. jeho bydlící manžel či manželka nebo se souhlasem nájemce jeho zletilý potomek.

(3) 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 na základě písemné členské přihlášky dnem rozhodnutí o přijetí za člena, nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a rozhodne-li tak členská schůze, až splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.

(4) 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.

(5) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v ustanoveních o nájmu družstevního bytu v části čtvrté těchto stanov.

**Článek 16**  
**Postup pro přijetí za člena**  
**na základě písemné členské přihlášky**

(1) Uchazeč o členství podává ve dvojím vyhotovení písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň:

- a) označení, že jde o přihlášku do bytového družstva,
- b) obchodní firmu bytového družstva,

- c) označení uchazeče o členství, tj. jméno, příjmení, datum narození a bydliště fyzické osoby, nebo název, sídlo a IČ právnické osoby, připouští-li tyto stanovy členství právnických osob v bytovém družstvu,
- d) 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. 10, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje,
- e) datum sepsání přihlášky a podpis uchazeče o členství.

(2) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí, nebo o nepřijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro uchazeče o členství a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Rozhodnutí o přijetí se přijatému členovi doručuje prostřednictvím provozovatele poštovních služeb doporučeným dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu; rozhodnutí o nepřijetí lze doručit také jiným vhodným způsobem.

(3) V případě nepřijetí uchazeče o členství je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30ti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena bylo přijato.

## **Článek 17 Seznam členů**

(1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové 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 na to, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

(2) Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno a bydliště fyzické osoby nebo název a sídlo právnické osoby, připouští-li tyto stanovy členství právnických osob v bytovém družstvu, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo 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 nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.

(3) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy 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 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 nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.

## **Oddíl 2 Práva a povinnosti člena a bytového družstva**

### **Článek 18**

## Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva

(1) Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.

(2) Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům člena odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem člena odpovídají práva bytového družstva.

(3) V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) volit a být volen do orgánů bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které bytové družstvo svým členům poskytuje,
- d) vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti bytového družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků a požadovat písemnou zprávu o jejich vyřízení do 30 dnů od jejich podání,
- e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení,
- f) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi,
- g) převést družstevní podíl v souladu se zákonem a těmito stanovami na třetí osobu,
- h) právo na vyplacení vypořádacího podílu při zániku členství za podmínek vyplývajících ze zákona a těchto stanov,
- i) podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; toto právo může být uplatněno vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
- j) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov,
- k) obdržet na svou žádost kopii zápisu o průběhu členské schůze a kopii zápisu o průběhu jednání představenstva, uhradí-li bytovému družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením,
- l) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle zákona a těchto stanov,
- m) na převod družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví tohoto člena za podmínek dle těchto stanov.

(4) V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:

- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem nebo těmito stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
- b) splatit vkladovou povinnost způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami, ustavující schůzí družstva nebo členskou schůzí a v souladu se smlouvou o dalším členském vkladu; v případě prodlení se splacením vkladové povinnosti mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, zejména úroky z prodlení nebo může být za podmínek daných zákonem a těmito stanovami z družstva vyloučen,
- 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,
- d) chránit zájmy a majetek bytového družstva, zejména upozorňovat orgány bytového družstva na všechny případy jeho ohrožení,
- e) usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti bytového družstva,



- f) podílet se na úhradě výdajů na činnost bytového družstva, daňových a jiných poplatků a splnit případnou uhrazovací povinnost dle usnesení členské schůze,
- g) uzavřít s bytovým družstvem na výzvu bytového družstva a za podmínek dle těchto stanov smlouvu o nájmu družstevního bytu.

(5) Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.

## **Článek 19**

### **Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu-obecně**

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 o nájmu družstevního bytu. Není-li v těchto stanovách a v ZOK upraveno jinak, použijí se ustanovení NOZ o nájmu bytu. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v bytovém družstvu.

### **Oddíl 3**

#### ***Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu***

## **Článek 20**

### **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.

(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.

(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. Podpisy převodce a nabyvatele na smlouvě o převodu družstevního podílu nebo na prohlášení o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu musí být úředně ověřeny.

(5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s převodem družstevního podílu je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele

úhradu nákladů s tím spojených; za tím účelem lze usnesením členské schůze určit bližší podmínky pro úhradu těchto nákladů včetně stanovení jejich paušální výše.

(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 ustanoveními části čtvrté těchto stanov o nájmu družstevního bytu.

## **Článek 21 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.

(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) 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 ustanoveními části čtvrté těchto stanov o nájmu družstevního bytu.

## **Článek 22 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 družstevních bytů a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu.

(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.

(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 ustanoveními části čtvrté těchto stanov o nájmu družstevního bytu.

## **Článek 23 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 splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3.

(3) Jsou-li s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

(4) 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 ustanoveními části čtvrté těchto stanov o nájmu družstevního bytu.

#### **Oddíl 4** **Zánik členství v bytovém družstvu**

##### **Článek 24** **Způsoby zániku členství**

(1) Členství v bytovém družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena bytového družstva,
- g) zánikem právnické osoby, která je členem bytového družstva, připouští-li tyto stanovy členství právnických v bytovém družstvu,
- h) prohlášením konkurzu na majetek člena bytového družstva,
- i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
- k) zánikem bytového družstva bez právního nástupce.

(2) Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu 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 25** **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.

(3) Ustanovení článku 24 odst. 2 platí obdobně.

### **Článek 26** **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 tři měsíce. Výpovědní doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

(2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení článku 24 odst. 2 platí obdobně.

### **Článek 27** **Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov**

(1) Článek 26 se neuplatní, vystupuje-li člen z bytového družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov; v tomto případě se postupuje podle příslušných ustanovení ZOK.

(2) Ustanovení článku 24 odst. 2 platí obdobně.

### **Oddíl 5** **Vyloučení člena z bytového družstva**

#### **Článek 28** **Důvody pro vyloučení**

(1) Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov, nebo
- 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) přijetí majetkového nebo jiného prospěchu od jiné osoby za účelem jejího zvýhodnění při vztazích v bytovém družstvu,
- b) prodlení s úhradou členského vkladu nebo jeho části po dobu tří měsíců.

(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 bytovém družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

#### **Článek 29** **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 představenstvo 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 30 Rozhodnutí o vyloučení**

(1) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.

(2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 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. Předcházel-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 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

(4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

### **Článek 31 Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení**

(1) Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.

(2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

### **Společná ustanovení k vyloučení Článek 32**

(1) Písemná výstraha, rozhodnutí o vyloučení člena, rozhodnutí o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi doručí prostřednictvím provozovatele poštovních služeb doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů, nebo osobním předáním proti podpisu

(2) Jde-li o vyloučení společných členů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1, samostatně každému ze společných členů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého ze společných členů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

### **Článek 33**

(1) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

(2) 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.

### **Článek 34**

(1) 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.

(2) Se zrušením rozhodnutí o vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.

(3) 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.

## **Oddíl 6**

### **Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva**

#### **Článek 35**

##### **Nárok na vypořádací podíl**

(1) Zánikem členství v bytovém družstvu jinak než převodem nebo přechodem družstevního podílu vzniká bývalému členovi v případech stanovených zákonem nárok na vypořádací podíl.

(2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného členského vkladu (základního členského vkladu a všech 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 bytového domu a družstevního bytu, převedeného mu do vlastnictví, se vypořádací podíl rovná splacenému základnímu

členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů.

(4) Podílel-li se v případě podle odstavce 3 člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se do vypořádacího podílu každý z těchto dalších členských vkladů.

### **Článek 36** **Lhůta splatnosti vypořádacího podílu**

(1) Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců od zániku členství. Jde-li o vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem.

(2) Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odstavce 1 až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

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

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

#### **Oddíl 1**

#### ***Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy***

### **Článek 37**

#### **Základní ustanovení**

(1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.

(2) Člen bytového družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, jestliže se on nebo jeho právní předchůdce podílel na pořízení tohoto bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov, a pokud splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

(3) Členům bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů ke dni schválení těchto stanov, vzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu těchto družstevních bytů na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva, převodem členských práv a povinností nebo převodem části členských práv a povinností (družstevního podílu), na základě zdědění členského podílu (družstevního podílu), nebo na základě jiných skutečností v souladu s obecně závaznými předpisy a stanovami bytového družstva účinnými v době vzniku rozhodné skutečnosti; to platí také v případě členů, jejichž členství vzniklo přede dnem schválení těchto stanov, a kteří ke dni schválení těchto stanov nejsou nájemci družstevního bytu a splňují podmínku dle odst. 2.

(4) Členovi bytového družstva, který splňuje podmínku dle odst. 2 a není nájemcem družstevního bytu nebo mu nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu dle odst. 3, vzniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě uzavřené smlouvy o dalším členském vkladu vznikem jeho členství; to neplatí, je-li tento člen v prodlení s plněním svých povinností dle smlouvy o dalším členském vkladu.

(5) Bytové družstvo uzavře se členem, který splňuje všechny podmínky stanovené tímto zákonem a stanovami a není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu družstevního bytu a umožní mu užívání družstevního bytu do 30 dnů ode dne vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

### **Článek 38**

#### **Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo 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 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.

### **Oddíl 2**

#### ***Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu, nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením***

#### **Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu**

### **Článek 39**

Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového 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 bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 41.

### **Článek 40**

(1) Nájemní smlouva o nájmu družstevního bytu se sjednává písemně a obsahuje alespoň:

- a) označení a popis předmětu nájmu, případně jeho vybavení, výši nájemného určenou způsobem podle článku 41, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,
- b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje nájemce-člen bytového družstva sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,



d) ujednání o tom, že změny výše nájemného schválené členskou schůzí se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě a nájemce-člen bytového družstva je ode dne jejich účinnosti povinen platit nájemné v takto změněné výši.

(2) V případě změny výše nájemného schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 41, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla tato změna písemně oznámena nájemci-členu bytového družstva.

#### **Článek 41 Nájemné**

(1) O stanovení výše nájemného rozhoduje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že nájemci družstevních bytů-členové bytového družstva hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce bytového domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a bytového domu.

(2) Při změně výše nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.

(3) Neurčí-li členská schůze svým usnesením jinak, rozumí se účelně vynaloženými náklady dle odst. 1 zejména:

- a) splátky investičních a provozních úvěrů a úroky z nich,
- b) náklady na opravy a údržbu družstevních bytů, bytového domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení bytového domu,
- c) náklady na správu bytového družstva a bytového domu,
- d) náklady na pojištění bytového domu,
- e) daň z nemovitých věcí související s bytovým domem (pozemkem),
- f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k bytovému domu,
- g) ztráta z hospodaření družstva s bytovým domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak členská schůze,
- h) příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se družstevních bytů a bytového domu.

(4) Neurčí-li členská schůze svým usnesením jinak, účelně vynaložené náklady dle odst. 3 se po započtení prostředků získaných z nájmu bytů a nebytových prostor jiným osobám než členům družstva rozpočítají na jednotlivé družstevní byty takto:

a) splátky úvěrů a úroky z nich (odstavec 3 písm. a) podle poměru celkové podlahové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech bytů v bytovém domě,

b) náklady na opravy a údržbu družstevních bytů, bytového domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení bytového domu (odstavec 3 písm. b) podle poměru celkové podlahové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech bytů v bytovém domě,

c) náklady na správu bytového družstva a bytového domu (odstavec 3 písm. c) částkou na družstevní byt ve výši stanovené orgánem družstva,

d) náklady na pojištění bytového domu (odstavec 3 písm. d) podle poměru celkové podlahové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech bytů v bytovém domě,

e) daň z nemovitých věcí související s domem (pozemkem) (odstavec 3 písm. e) podle poměru celkové podlahové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech bytů v bytovém domě,

f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k bytovému domu (odstavec 3 písm. f) podle poměru celkové podlahové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech bytů v bytovém domě,

g) ztráta z hospodaření družstva s bytovým domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak členská schůze (odstavec 3 písm. g) podle poměru celkové podlahové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech bytů v bytovém domě,

h) příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se družstevních bytů a bytového domu (odst. 3 písm. h) podle poměru celkové podlahové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech bytů v bytovém domě.

5) Neurčí-li členská schůze svým usnesením jinak, nevyčerpané prostředky získané z nájemného k úhradě účelně vynaložených nákladů bytového družstva budou použity na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních a nedružstevních bytů a bytového domu.

6) Členská schůze může rozhodnout o povinnosti uhradit jednorázový příspěvek na konkrétně určenou opravu nebo investici, pokud nepostačují prostředky získané z nájemného stanoveného dle odst. 1 a 3.

7) Nájemné za užívání družstevního bytu a zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu se platí měsíčně a jsou splatné nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy na služby platí. Bude-li nájemce-člen bytového družstva v prodlení s placením nájemného, záloh na úhradu nákladů na služby nebo nedoplatku z vyúčtování nákladů a záloh za jednotlivé služby, je bytové družstvo oprávněno požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem; je-li bytové družstvo jako pronajímatel podle obecně závazných právních předpisů oprávněno požadovat poplatek z prodlení, je člen bytového družstva povinen zaplatit také poplatek z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

## **Článek 42**

### **Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)**

(1) Službami se podle zvláštního zákona rozumí zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

(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, nevyhradí-li si toto rozhodnutí 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 upravujícího některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

5) Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje bytové družstvo nájemci družstevního bytu vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci družstevního bytu nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování je nájemce oprávněn uplatnit ve lhůtách a způsobem stanoveným zvláštním zákonem upravujícím některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Finanční vyrovnání provedou bytové družstvo a nájemce družstevního bytu v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.

### **Oddíl 3**

#### ***Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojené s nájmem družstevního bytu***

#### **Článek 43**

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

(1) Bytové družstvo má zejména tyto povinnosti:

- a) zpřístupnit družstevní byt nájemci-členovi bytového družstva ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání,
- b) udržovat po dobu nájmu družstevní byt a bytový dům ve stavu způsobilém k užívání,
- c) udržovat v bytovém domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
- d) odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil, nejde-li o závadu nebo poškození, které je povinen odstranit nájemce.

(2) Bytové družstvo má zejména tato práva:

a) požadovat, po předchozím písemném oznámení doručeném nájemci alespoň 3 dny předem, aby nájemce-člen bytového družstva umožnil osobám pověřeným družstvem prohlídku družstevního bytu, nebo přístup do družstevního, je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo bytového domu jako celku; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,

b) nepostará-li se nájemce družstevního bytu-člen bytového družstva o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je dle těchto stanov a nájemní smlouvy povinen, má bytové družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce-člena bytového družstva na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu;

- c) odstranit na náklady nájemce-člena bytového družstva jakékoli poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá nájemce-člen bytového družstva, neodstraní-li je nájemce,
- d) požadovat, aby v domácnosti nájemce-člena bytového družstva žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti družstevního bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- e) udělovat nájemci-členu bytového družstva pokyny pro zachování náležitého pořádku v domě,
- f) na včasné a úplné placení nájemného, záloh na služby, nedoplatku z vyúčtování služeb a dalších plateb s nájmem spojených.

#### **Článek 44** **Základní práva a povinnosti člena bytového družstva** **jako nájemce družstevního bytu**

(1) Nájemce družstevního bytu-člen bytového družstva má zejména tyto povinnosti:

- a) dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a respektovat práva ostatních nájemců, jakož i dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny bytového družstva dle usnesení příslušných orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy domácnosti nájemce-člena bytového družstva a další osoby užívající s nájemcem družstevní byt,
- b) přijme-li nájemce-člen bytového družstva nového člena své domácnosti, oznámit písemně zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu bytovému družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti těchto osob. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu. Přijetí další osoby do domácnosti nájemce-člena bytového družstva 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. To stejné platí v případě veškerých osob rozhodných pro rozúčtování podle zvláštního zákona upravujícího některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- c) provádět a hradit údržbu a opravy v družstevním bytě v rozsahu dle těchto stanov,
- d) zjistí-li nájemce-člen bytového družstva v družstevním bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde-li o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámit to ihned bytovému družstvu. Současně je nájemce-člen bytového družstva povinen po zjištění poškození nebo vady učinit 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, a dále je povinen umožnit bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
- e) odstranit závady a poškození, které způsobil na bytovém domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo další osoby pobývající v bytě,

f) oznámit bytovému družstvu jinou vadu nebo poškození, která brání obvyklému bydlení, bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce-člen bytového družstva 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,

g) po předchozí písemné výzvě umožnit bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě prohlídku bytu, nebo 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 bytového domu jako celku,

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

i) ví-li nájemce-člen bytového družstva předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že družstevní byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámit to včas bytovému družstvu. Současně je nájemce-člen bytového družstva povinen označit 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-člen bytového družstva tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu,

j) platit včas a úplně nájemné, zálohy na služby, nedoplatek z vyúčtování služeb a další platby s nájmem spojené, chránit majetek bytového družstva, upozorňovat bytové družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví a dodržovat pravidla pro užívání družstevního bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v Domovním řádu schváleném členskou schůzí.

(2) Nájemce družstevního bytu-člen bytového družstva má zejména tato práva:

a) užívat družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,

b) na stanovení nájemného za užívání družstevního bytu v souladu s § 744 ZOK a těmito stanovami,

c) obdržet vyúčtování služeb ve lhůtách a způsobem vyplývajících z těchto stanov a příslušných právních předpisů,

d) na převod družstevního bytu do vlastnictví za podmínek dle těchto stanov.

(3) Nájemce-člen bytového družstva není oprávněn provádět v družstevním bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter družstevního 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 hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, je nájemce povinen

dojednat s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou poměrům. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací, uplatňovat dodržování právních předpisů jakož i požadovat předložení veškeré dokumentace pro provádění stavebních úprav.

(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-člen bytového družstva v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat. Souhlas může vzít představenstvo zpět, vyjde-li najevo, že výkon práce nebo podnikání v družstevním bytě způsobil zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu; souhlas lze vzít zpět také v případě, že tak rozhodne členská schůze. Bude-li souhlas vzat zpět, považuje se to ode dne zpětvzetí za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v družstevním bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.

(5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce-člen bytového družstva přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva bytového družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 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. 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 nejpozději uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce-člen bytového družstva poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy bytovému družstvu. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce-člen bytového družstva je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.

#### **Článek 45** **Opravy a údržba v bytě**

(1) Nerozhodne-li členská schůze jinak nebo nedojde-li k jiné dohodě mezi bytovým družstvem a nájemcem-členem bytového družstva, veškeré opravy a výměny zařízení v družstevním bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou družstevního bytu hradí nájemce. Opravy a údržbu společných prostor a společných částí bytového domu hradí bytové družstvo. V pochybnostech se má za to, že jde o opravu nebo údržbu, kterou je povinen hradit nájemce-člen bytového družstva.

(2) Členská schůze přijme usnesení za účelem bližšího vymezení vzájemných práv a povinností bytového družstva a nájemce-člena bytového družstva spojená s opravami a běžnou údržbou družstevního bytu a opravami a údržbou společných prostor a společných částí bytového domu; může tak učinit také schválením Domovního řádu.

(3) Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby družstevního bytu.

(4) Nájemce-člen bytového družstva je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v družstevním bytě prováděné bytovým družstvem, za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

#### **Článek 46**

### **Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu nebo nájmem družstevního bytu, ve vztahu k tomuto nájmu**

(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-člena bytového družstva 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 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 nájmem družstevního 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 nájemce-člena bytového družstva vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu nájemci-členu bytového družstva, 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.

#### **Oddíl 4**

### ***Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu***

#### **Článek 47**

### **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 zavázáni a oprávněni 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 součásti 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.

(9) Nevylučují-li tyto stanovy spoluvlastnictví družstevního podílu a je-li s družstevním podílem, který je ve spoluvlastnictví více osob-společných členů družstva, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu nebo nájem družstevního bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu k družstevnímu bytu nebo o společný nájem družstevního bytu. Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou spoluvlastníci družstevního podílu-společní členové zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně.

#### **Článek 48** **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 49**



## **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) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být blíže určeny v nájemní smlouvě nebo v Domovním řádu, schváleném usnesením členské schůze. 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. Pravidla a pokyny stanovené Domovním řádem se považují za pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů; tato pravidla a pokyny jsou všichni nájemci v domě povinni dodržovat a jejich porušení může být považováno za hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.

(4) Osoba, jíž zanikl nájem družstevního bytu bez právního nástupce, odevzdá 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 a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li bývalý nájemce-člen bytového družstva byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. 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 jakém jej nájemce převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. 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 upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, se považují za vlastnictví bytového družstva; pokud byly tyto předměty a zařízení do bytu umístěny se souhlasem bytového družstva a bylo-li tak sjednáno mezi bytovým družstvem a nájemcem-členem bytového družstva, má nájemce právo žádat, aby se s ním bytové družstvo vyrovnalo.

(5) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a nájemcem-členem bytového družstva 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.

(6) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 5 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 nájemci družstevních bytů.

### **Článek 50 Převod družstevních bytů do vlastnictví členů družstva**

(1) Rozhodne-li členská schůze o rozdělení bytového domu na jednotky dle NOZ a o tom, že tyto jednotky budou převáděny do vlastnictví členů bytového družstva, má v souladu s těmito stanovami každý člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo nájmu družstevního bytu, právo na převod tohoto družstevního bytu (jednotky), do vlastnictví tohoto člena.

(2) Převod družstevního bytu (jednotky) se uskuteční na základě žádosti člena družstva o převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, a to za následujících podmínek:

a) Žádost může podat pouze člen družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo nájmu družstevního bytu, převodu družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví člena nebrání práva třetích osob, žádající člen není v prodlení se splacením členského vkladu a nejsou u něj dány důvody pro vyloučení z bytového družstva. Žádost musí obsahovat označení, že jde o žádost o převod družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva, označení člena, který žádost podává, označení družstevního bytu (jednotky) o jehož převod je žádáno, datum a podpis. Společní členové podávají žádost o převod družstevního bytu do vlastnictví společně.

b) Převod družstevního bytu (jednotky) bude úplatný, a to za kupní cenu, která se rovná dalšímu členskému vkladu, kterým se člen žádající o převod družstevního bytu do vlastnictví, případně jeho právní předchůdce, podílí na pořízení bytového domu a družstevního bytu, o jehož převod do vlastnictví člen žádá. Na úhradu kupní ceny za převod družstevního bytu (jednotky) bude započten splacený další členský vklad, kterým se člen podílí na pořízení bytového domu a družstevního bytu, o jehož převod do vlastnictví žádá.

c) Člen bytového družstva, který žádá o převod družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví, je povinen poskytnout bytovému družstvu veškerou součinnost nezbytnou k převodu družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví tohoto člena. Je-li člen bytového družstva žádající o převod družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví povinen podílet se z titulu svého členství na splátkách úvěru či půjčky poskytnuté bytovému družstvu, je tento člen povinen vypořádat s bytovým družstvem před převodem vlastnického práva k družstevnímu bytu (jednotce) prostředky k pokrytí příslušné části půjčky či úvěru, připadající na tohoto člena, a to zejména jednorázovým doplacením příslušné části půjčky nebo úvěru nebo jinou dohodou uzavřenou s bytovým družstvem tak, aby převodem vlastnictví k družstevnímu bytu (jednotce) nebyl člen bytového družstva, který podal žádost o převod družstevního bytu do vlastnictví, zproštěn své povinnosti podílet se na splacení půjčky či úvěru poskytnutého družstvu na úkor ostatních členů družstva.

d) Rozhodnutím členské schůze lze stanovit poplatek spojený s podáním žádosti o převod družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví, který bude použit na úhradu nákladů, které bytovému družstvu vzniknou v souvislosti s převodem družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva. Poplatek dle předchozí věty se hradí za každý družstevní byt (jednotku) samostatně.

(3) K přijetí rozhodnutí členské schůze dle odst. 1 je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech členů bytového družstva. Rozhodnutí dle odst. 1 nelze přijmout, jestliže převodu družstevních bytů do vlastnictví členů brání závazek bytového družstva z úvěrové nebo jiné obdobné smlouvy.

## **ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **Oddíl 1 Obecná ustanovení o orgánech**

## **Článek 51 Základní ustanovení**

Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo.

## **Článek 52 Společná ustanovení**

(1) 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. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně.

(2) Fyzická osoba může být členem voleného orgánu, dosáhla-li věku 18 let a je-li plně svéprávná.

(3) Členem voleného orgánu bytového družstva nemůže být ten, kdo není bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, ten, u koho nastala skutečnost, která je překážkou provozování živnosti nebo ten, kdo nesplňuje další podmínky stanovené v příslušných ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.

(4) Člen, který má být zvolen do orgánu bytového družstva, je povinen bytové družstvo předem informovat o skutečnostech podle ustanovení § 46 odst. 2 ZOK.

(5) Připouští-li tyto stanovy členství právnických osob v bytovém družstvu a je-li právnická osoba zvolena za člena voleného orgánu bytového družstva, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak tuto právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. Zástupce právnické osoby, která je členem voleného orgánu bytového družstva, musí splňovat požadavky a předpoklady pro výkon funkce stanovené zákonem pro samotného člena orgánu, vyjma členství v bytovém družstvu.

(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 platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace.

(7) Funkční období volených orgánů je 5 let. 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 své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro bytové družstvo nevhodná. Své odstoupení oznámí člen 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 odstoupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce. Neoznámil-li člen voleného orgánu své odstoupení z funkce písemným prohlášením doručeným orgánu, jehož je členem, může člen voleného orgánu ze své funkce odstoupit prohlášením učiněným na členské schůzi; jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od konání členské schůze. Usnesením členské schůze lze schválit jiný okamžik zániku funkce, je-li volba členů orgánu nebo projednání odstoupení jeho členů zařazeno do programu

členské schůze podle pozvánky na členskou schůzi nebo jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

(9) Kromě členů orgánů může být do orgánů zvolen i potřebný počet náhradníků, kteří nastupují na uvolněné místo člena voleného orgánu, a to v pořadí určeném při jejich volbě.

(10) Představenstvo může v případě, že počet jeho členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.

(11) O průběhu jednání každého orgánu bytového družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.

(12) 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.

(13) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 12, 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 v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu.

(14) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, ledaže ze smlouvy o výkonu funkce, byla-li uzavřena, nebo ze ZOK plyne něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je tak sjednáno ve smlouvě o výkonu funkce; jiné plnění ve prospěch člena voleného orgánu lze poskytnout, je-li tak sjednáno ve smlouvě o výkonu funkce nebo je poskytnutí jiného plnění upraveno směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schváleno usnesením členské schůze.

## **Oddíl 2 Členská schůze**

### **Článek 53 Postavení a působnost členské schůze**

(1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.

(2) Členská schůze

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva,
- c) určuje výši odměny představenstva a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
- 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 poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
- j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
- l) rozhoduje o vydání dluhopisů, pokud to není v rozporu s ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
- m) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
- n) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, pokud to není v rozporu s ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
- o) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- s) vykonává působnost kontrolní komise dle příslušných ustanovení ZOK,
- t) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

(3) 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.

(4) 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.

## **Článek 54 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 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 členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

(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 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) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % členů bytového družstva, kteří mají nejmeně 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 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 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.

(14) Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina.

(15) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

#### **Článek 55**

#### **Usnášeníschopnost členské schůze**

(1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.

(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 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 zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. Členská schůze může svým usnesením stanovit náležitosti plné moci, včetně povinnosti úředního ověření podpisu zmocnitele.

(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 56 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, jsou-li přítomni alespoň 3 členové.

(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 57 Rozhodování per rollam**

(1) Rozhodování per rollam se připouští.

(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 7 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 bytového družstva.

(7) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí osoba oprávněná ke svolání členské schůze způsobem stanoveným zákonem a těmito stanovami pro svolání členské schůze všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být kromě dne, kdy bylo rozhodnuto, uvedeno alespoň celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

### **Oddíl 3** **Volené orgány a jiné orgány bytového družstva**

#### **Článek 58** **Představenstvo**

(1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná samostatně kterýkoli člen představenstva. Vyžaduje-li se pro právní jednání písemná forma, podepisují písemné právní jednání představenstva za družstvo vždy společně nejméně dva členové představenstva.

(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 bytového 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, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

(4) Představenstvo je povinno svolat a 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 členy a je voleno na funkční období 5 let. Funkce člena představenstva zanikne uplynutím 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 bytové 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; to neplatí, jedná-li se o concern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

(7) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 6 předem informovat členskou schůzi. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z okolností podle odst. 6 výslovně upozorněna nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni



písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, vyslovila-li členská schůze nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy byla na okolnosti podle odstavce 6 upozorněna.

(8) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho místopředsedu představenstva.

(9) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Je povinno se sejít z podnětu člena bytového družstva do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na žádost člena družstva.

(10) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Schůze představenstva se svolává písemnou pozvánkou, doručenou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze. 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 svolat představenstvo i jiným způsobem.

(11) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním skutečným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud představenstvo předem schválilo 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.

(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) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisují všichni členové představenstva, kteří se jednání zúčastnili. Zápis se předává všem členům představenstva; každý člen bytového družstva má právo vyžádat si zápis k nahlédnutí a požadovat vydání kopie zápisu, uhradí-li bytovému družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením. Přílohu 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 při jejich volbě.

(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 nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

## **Článek 59 Kontrolní komise**

(1) Kontrolní komise se v bytovém družstvu nezřizuje. Působnost kontrolní komise vykonává v souladu s § 726 odst. 2 ZOK členská schůze; každý člen bytového družstva má vůči představenstvu stejnou pravomoc jako kontrolní komise dle ZOK.

(2) Členská schůze může pověřit jednoho nebo více členů bytového družstva k účasti na jednání představenstva a k výkonu pravomoci členů bytového družstva vůči představenstvu dle odstavce 1. Takto pověřené členy je představenstvo povinno předem informovat o každém jednání představenstva. Tím nejsou dotčeny pravomoci členů bytového družstva dle odstavce 1.

## **ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **Článek 60 Základní ustanovení**

Zdroje krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

### **Článek 61 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 schvaluje členská schůze. Souhlas členské schůze se nevyžaduje, má-li být zdroj na opravy a investice použit k úhradě provozních nákladů bytového družstva nebo na financování běžných oprav nebo údržby bytového domu a použití tohoto zdroje nebude mít významný dopad na hospodaření bytového družstva, dále v případech, kdy použití zdroje na opravy a investice nesnese odkladu vzhledem k naléhavé potřebě odstranit následky havárie nebo zabránit vzniku škod, jakož i v dalších případech vyplývajících z pravidel pro způsob použití zdroje na opravy a investice schválených členskou schůzí.

(4) Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

### **Článek 62 Fondy bytového družstva**

(1) Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku.

(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 63** **Nedělitelný fond**

(1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva.

(2) Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.

### **Článek 64** **Zisk bytového družstva**

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.

### **Článek 65** **Ztráta 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) uhrazovací povinností členů,
- d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d).

### **Článek 66** **Uhrazovací povinnost členů**

(1) Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

(2) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.

(3) Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

### **Článek 67** **Uložení uhrazovací povinnosti**

(1) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže

- a) ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
- b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,

c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva, a  
d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

(2) Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období.

## **ČÁST SEDMÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA Článek 68 Zrušení bytového družstva**

(1) Bytové družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení bytového družstva rozhoduje členská schůze.

(2) Po zrušení bytového družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce, nebo stanoví-li zákon jinak. Zrušuje-li se bytové 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. Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

## **Článek 69 Zánik bytového družstva**

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

## **ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek 70**

(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) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

### **Článek 71**

Pokud byly v bytovém družstvu sjednány smlouvy o výkonu funkce a o odměně za výkon funkce se členy volených orgánů bytového družstva, uzpůsobí je smluvní strany podle ustanovení ZOK do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti ZOK, jinak by po uplynutí této lhůty platilo, že je výkon funkce bezplatný.

## **Článek 72**

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.

## **Článek 73**

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne..... jako změny dosavadních stanov a ve všech svých ustanoveních nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, s výjimkou ustanovení článku 72 o podřízení se ZOK jako celku, jehož účinnost je podmíněna a nastává zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst. 5 ZOK.

