

# **S T A N O V Y**

## **VeltPro, bytové družstvo**

### **ČÁST PRVNÍ**

#### **ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

##### **Článek 1**

###### **Právní postavení**

(1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích (dále jen ZOK) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů, zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.

(2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními ZOK, ustanoveními o právnických osobách a podnikatelích zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále OZ), 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, která je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Informační deska se zpřístupní členům družstva také prostřednictvím internetových stránek.

##### **Článek 2**

###### **Obchodní firma a sídlo**

**(1) Obchodní firma: VeltPro, bytové družstvo**

**(2) Sídlo: Praha 9, Prosek, Veltruská 531/9, PSČ 190 00**

**(3) IČ: 256 62 112**

##### **Článek 3**

###### **Předmět činnosti**

(1) Základním účelem založení a předmětem činnosti bytového družstva (dále jen bytové družstvo), je zajišťování bytových potřeb svých členů.

Tyto potřeby zajišťuje bytové družstvo podle schválených stanov a legislativních předpisů.

(2) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníku nemovité věci a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu 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 činnostmi jeho orgánů.

(3) Jedná se především o tyto činnosti:

- a) provoz a správu bytového domu a pozemku (dále jen dům) 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 a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze.

(4) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 až 3 je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou právnickou či fyzickou osobou (dále jen správce), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.

(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.

#### **Článek 4**

##### **Omezení při nakládání s majetkem**

(1) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo dům 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 lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

(2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo k domu s družstevními byty a k pozemkům jimi zastavěnými a s nimi věcně souvisejícími, 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 jediné 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.

(4) Při převodu vlastnického práva k bytu (jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví se další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu použije na úhradu kupní ceny převáděné jednotky, což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného.

(5) Rozhodnutí o splnutí, sloučení, zrušení, likvidaci nebo změně právní formy družstva je možné pouze na základě schválení tohoto rozhodnutí všemi členy družstva a je dále podmíněno písemným souhlasem všech členů družstva s úředně ověřeným podpisem.

#### **Článek 5**

##### **Družstevní podíl – obecná ustanovení**

(1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl (definovaný základním členským vkladem, dalším členským vkladem, právem nájmu k družstevnímu bytu a členstvím v bytovém družstvu). Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.

### **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 se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení nemovité věci, jejíž součástí je dům, v němž se byt nachází, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.

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

#### **Článek 7**

##### **Základní členský vklad**

(1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí **2 300,- Kč**. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

(2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu.

#### **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) Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle § 568 ZOK.

### **Další členský vklad**

#### **Článek 9**

##### **Společné ustanovení**

(1) Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení nemovité věci, jejíž součástí je dům, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem, nově přijatý člen družstva, který se má stát nájemcem uvolněného bytu případně člen, kterému členská schůze povolila rozšíření bytu o část společných prostor apod.

(2) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu formou písemné smlouvy (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu. Výši dalšího členského vkladu určí a schválí členská schůze bytového družstva.

(3) Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva dalšími členskými vklady.

#### **Článek 10**

##### **Způsob určení výše dalšího členského vkladu a způsob určení jeho splacení**

(1) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) při koupi nemovité věci určila členská schůze takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši kupní ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci připadající na byt, jehož je člen nájemcem.

(2) Výši dalšího členského vkladu, popř. celkové úplaty při přijetí nového člena 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.

(3) Další členský vklad bude vždy složen v plné výši před vznikem členství.

#### **Článek 11**

##### **Smlouva o dalším členském vkladu**

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

- a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 3,
- b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze bude obsahovat výši dalšího členského vkladu a povinnost splatit jej nejpozději před vznikem členství.
- c) 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 se sjedná smlouvou 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 12**

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

(1) Má-li být s družstevním podílem a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.

#### **Článek 13**

##### **Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství**

(1) Není-li vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2.

- (2) Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.
- (3) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 1 a 2 obdobně.

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

#### **Oddíl 1**

##### **Vznik členství a seznam členů**

#### **Článek 14**

##### **Podmínky pro členství, vznik členství**

- (1) Členem bytového družstva může být za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách:
- a) zletilá fyzická osoba,
  - b) nezletilá osoba se může stát členem družstva pouze z právního titulu dědění.
- (2) Při založení bytového družstva vzniklo členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se staly osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva.
- (3) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením nejbližší 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 rozhodnutím členské schůze a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, 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 splacením celé výše dalšího členského vkladu 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 čl. 46 a 47 těchto stanov.

#### **Článek 15**

##### **Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky**

- (1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň
- a) obchodní firmu bytového družstva,
  - b) jméno a bydliště uchazeče o členství,
  - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí družstva spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.
- (2) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.
- (3) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30 ti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.
- (4) K pokrytí administrativních nákladů, spojených s přijímáním nových členů bytového družstva, slouží zápisné ve výši 300,- Kč. Zápisné je nevratné. Zápisné uhradí i každý další nový člen bytového družstva.

## **Článek 16**

### **Seznam členů**

(1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

(2) Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno a příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště člena, telefonické případně i e-mailové spojení; v případě společného členství manželů data obou,
- 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,
- e) datum zániku členství v družstvu případně datum zániku společného členství manželů; důvody zániku členství,
- f) datum a výše vypořádacího podílu a v případě zániku družstva výše vyplaceného likvidačního zůstatku.

(3) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.

(4) Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.

(5) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1 x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

(6) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů je bytové družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům bytového družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity pouze se souhlasem členů, kterých se týkají.

## **Oddíl 2**

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

## **Článek 17**

### **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 členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva.

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

- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) volit a být volen do volených orgánů bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,
- c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
- d) být informován o činnosti družstva a o výkonu správy domu a pozemku,
- e) na roční vyúčtování záloh za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- f) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva,
- g) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,

- h) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva,
  - i) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
  - j) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splnění splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
  - k) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinností plynoucích z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,
  - l) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu,
  - m) uplatnit při ukončení členství v družstvu svůj nárok na vypořádací podíl, určený podle stanov.
- (4) V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, těmito stanovami a Domovním řádem a dodržovat a plnit usnesení orgánů bytového družstva, pokud jsou v souladu s platnými právními předpisy,
  - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,
  - c) ochraňovat majetek družstva, dodržovat protipožární předpisy a domovní řád a zajistit, aby domovní řád dodržovali i případní podnájemníci; porušování domovního řádu podnájemníky se pokládá za porušení domovního řádu členem družstva,
  - d) 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,
  - e) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami.
- (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 18**

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

## **Oddíl 3**

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

## **Článek 19**

### **Převod družstevního podílu**

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

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

(3) V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel družstevního podílu sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15 ti dnů po dni nabytí právních účinků dohodu, v níž bude dojednáán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30ti dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.

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.

(5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy o převodu družstevního podílu nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze.

(6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 45 odst. 1.

## **Článek 20**

### **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 ustanovením článku 45 odst. 2.

(5) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem bytového družstva je oprávněn svoji účast v bytovém družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, že se stal dědicem, jinak se k vypovědi nepřihlíží. Vypovědní doba činí tři měsíce, a pokud podá dědic tuto výpověď, platí, že se nestal členem bytového družstva, přičemž po dobu běhu výpovědní lhůty není dědic oprávněn podílet se na činnosti bytového družstva.

## **Článek 21**

### **Splynutí družstevních podílů**

(1) Případné splynutí družstevních podílů je řešeno ve smyslu ZOK

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

## **Článek 22**

### **Rozdělení družstevního podílu**

(1) Případné rozdělení družstevního podílu je řešeno ve smyslu ZOK

(2) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 45 odst. 3 a 6.

## **Oddíl 4**

### **Zánik členství v bytovém družstvu**

### **Článek 23**

#### **Způsoby zániku členství**

- (1) Členství v bytovém družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
  - b) vystoupením člena,
  - c) vyloučením člena,
  - d) převodem družstevního podílu,
  - e) přechodem družstevního podílu,
  - f) smrtí člena družstva,
  - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
  - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
  - i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
  - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- (2) Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

### **Článek 24**

#### **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 čl. 23 odst. 2 platí obdobně.

### **Článek 25**

#### **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 šest měsíců. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
- (2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 23 odst. 2 platí obdobně.

- ### **Článek 26**
- #### **Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov**
- (1) Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen v tomto případě postupuje podle § 613 ZOK.
  - (2) K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odstavce 1 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
  - (3) Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odstavce 1, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
  - (4) Ustanovení čl. 23 odst. 2 platí obdobně.

### **Oddíl 5**

#### **Vyloučení člena z bytového družstva**

### **Článek 27**

#### **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,
- c) z jiných závažných důvodů uvedených v těchto stanovách.

(2) Jinými závažnými důvody pro vyloučení člena z bytového družstva podle odst. 1 písm. c) je zejména:

- a) prodlení s platbou smluvně sjednaných měsíčních splátek úhrady dalšího členského vkladu větší než 3 měsíce,
- b) hrubé, opakované poškozování majetku družstva nebo majetku ostatních nájemců.

(3) Člena, nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu lze dále vyloučit:

- a) poruší-li člen družstva - nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
- b) byl-li člen družstva - nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

## **Článek 28**

### **Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení**

(1) Před rozhodnutím o vyloučení člena 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 případně již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta, a to 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 29**

### **Rozhodnutí o vyloučení**

(1) O vyloučení rozhoduje předseda bytového družstva a schvaluje členská schůze.

(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. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

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

## **Článek 30**

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

(1) Proti rozhodnutí předsedy 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 31**

(1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

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

### **Článek 32**

(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 33**

(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 předseda; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.

(2) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 3 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.

(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 34**

#### **Nárok na vypořádací podíl**

(1) Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.

(2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu (splacených více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.

(3) Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu, případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů.

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

(5) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své pohledávky vůči členovi.

(6) Výplata vypořádacího podílu je vždy vázána na uvolnění bytu v domě.

### **Článek 35**

#### **Lhůta splatnosti vypořádacího podílu**

(1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.

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

## **CÁST ČTVRTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

### **Oddíl 1**

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

### **Článek 36**

#### **Základní ustanovení**

- (1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
- (2) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:
  - a) člen družstva se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle stanov a
  - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
- (3) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

### **Článek 37**

#### **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, resp. nájem, 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) Ustanovení odstavce 1 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 38**

Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva - nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 40.

### **Článek 39**

- (1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:
  - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 40, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
  - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
  - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva - nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
  - d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle těchto stanov,
  - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

(2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze bytového družstva v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 40, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

#### **Článek 40**

##### **Nájemné**

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

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

#### **Článek 41**

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

(1) Službami obecně jsou podle zvláštního zákona 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, a odvoz komunálního odpadu.

(2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo bytového družstva. 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) Předseda 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.

(4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze bytového družstva. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

#### **Oddíl 3**

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

#### **Článek 42**

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

(1) Bytové družstvo zejména:

- a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
- b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,
- c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
- d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 44 odst. 2, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

(2) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený

velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

### **Článek 43**

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

(1) Nájemce družstevního bytu zejména:

- a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
- b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
- c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě nejpozději do 20 kalendářních dnů bytovému družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Pokud tuto svoji povinnost nájemce porušuje opakovaně, jedná se o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu (přitom opakovaným porušením se zde rozumí také případ, kdy člen ani po dvou upozorněních nezjednal nápravu). Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 44 odst. 3,
- e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
- f) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
- g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
- h) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
- i) po předchozím písemném oznámení umožní 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; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.

(2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu předsedy bytového družstva, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

(3) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas předseda, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat.

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

(5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva 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 případně domovního řádu, upravujících tyto záležitosti s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájemem je povinen nájemce poskytnout předsedovi družstva údaje o počtu osob v podnájmu, jejich jména a telefonické kontakty. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájemem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Za administrativní práce má družstvo právo vybrat poplatek, schválený členskou schůzí.

Poskytovat krátkodobé ubytování za úplatu není povoleno.

(6) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze.

#### **Článek 44**

##### **Opravy a údržba v bytě**

(1) Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.

(2) Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy v bytě v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu zejména:

- spojené s běžným užíváním bytu, včetně nákladů, spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu případně s jeho výměnou,
- spojenou s opravami údržbou popřípadě výměnou vnitřních rozvodů rozvodu elektřiny, vody, odpadní vody a plynu od hlavního spínače, resp. uzávěru u stoupačky, (u odpadu napojení na stoupačku), včetně spotřebičů napojených na tyto rozvody.

(3) Za běžnou údržbu a opravy v bytě, které na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují údržba a opravy hlavních rozvodů plynu (stoupačka k hlavnímu uzávěru plynu), hlavních rozvodů vody (k uzávěru u stoupačky), hlavní rozvod odpadní vody (stoupačka), rozvod topení včetně topných těles, termostatických ventilů a zařízení, sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, rozvodu TV signálu od STA včetně zásuvky, opravy a výměny domovních telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny oken, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

(4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, a to za podmínek stanovených v OZ, v ustanoveních o nájmu bytu.

#### **Článek 45**

##### **Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu 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 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 splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.

(5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.

(6) Ustanovení odstavců 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí 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 46**

#### **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 OZ o manželském majetkovém právu.

(2) Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

(3) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

(4) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.

(5) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

(6) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.

(7) V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

(8) Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení OZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních OZ o zániku manželství.

**Článek 47**  
**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 OZ 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 OZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních OZ o manželství.

**Článek 48**  
**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 OZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

(3) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.

(4) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

(5) Osoba, jíž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.

(6) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení OZ 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 spoluvlastní vlastník jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními OZ o bytovém spoluvlastnictví.

(7) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 6 mohou být upraveny usnesením členské schůze, schválením změn v domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů uzavřených mezi bytovým družstvem a členy-nájemci družstevních bytů.

**ČÁST PÁTÁ**  
**ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

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

**Článek 49**  
**Základní ustanovení**

Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) předseda družstva.



## **Článek 50**

Postavení a působnost členské schůze a předsedy družstva se řídí ustanoveními § 726 ZOK o orgánech malého družstva a těmito stanovami.

### **Oddíl 2 Členská schůze**

## **Článek 51**

### **Postavení a působnost členské schůze**

- (1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
- (2) Členská schůze zejména:
  - a) mění a schvaluje stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - b) volí a odvolává předsedu družstva a určuje výši jeho odměny,
  - c) rozhoduje o základních otázkách koncepce rozvoje bytového družstva,
  - d) schvaluje domovní řád,
  - e) schvaluje výši souhrnné pořizovací ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší předsedovi,
  - f) schvaluje výši souhrnné zůstatkové ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší předsedovi bytového družstva,
  - g) schvaluje výši finančního limitu na opravu nebo stavební úpravu či rekonstrukci společných částí domu, a to v jednotlivých případech, od které rozhoduje členská schůze; do této výše rozhodování přísluší předsedovi družstva. Limit neplatí, jedná-li se o opravy způsobené havárií na společných částech domu či mimořádných živelných událostí,
  - h) schvaluje výši finančního limitu, od kterého je předseda družstva povinen organizovat výběrové řízení na zakázky týkající se oprav, stavebních úprav, rekonstrukce, údržby, správy apod. společných částí domu a předkládat porovnání nabídek účastníků výběrového řízení členské schůzi k projednání a ke schválení, případně určuje konkrétní zakázky na kterou je třeba výběrové řízení provést,
  - i) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
  - j) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
  - k) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
  - l) rozhoduje o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
  - m) rozhoduje o zřízení a způsobu použití fondů družstva, jsou-li zřízeny,
  - n) rozhoduje o přijetí a o vyloučení člena bytového družstva za podmínek podle těchto stanov,
  - o) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - p) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
  - q) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
  - r) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací; volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně; schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - s) schvaluje postup při stanovení výše nájemného a plnění, spojených s užíváním bytů (služby) a způsob rozúčtování nákladů na služby,
  - t) rozhoduje o využití uvolněných bytových a nebytových prostor, o převodu bytů do vlastnictví členů bytového družstva za podmínky, že je zcela splacena kupní cena nemovitých věcí a o jiných majetkoprávních dispozicích s nemovitými věcmi ve vlastnictví bytového družstva,
  - u) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

(3) Členská schůze v souladu s § 726 odst. (2) ZOK vykonává působnost kontrolní komise a to přiměřeně v rozsahu, stanoveném v § 715 a násl. ZOK. Výkonem některých těchto činností může pověřit členská schůze některého z členů bytového družstva, přičemž v usnesení určí, které činnosti ze zákonné působnosti kontrolní komise a na jakou dobu je tento člen bude vykonávat. Tímto způsobem lze člena pověřit také i jen k jednorázovému zajištění konkrétního úkolu. Toto pověření nemá povahu volby orgánu bytového družstva.

(4) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti, svěřené v ZOK a v těchto stanovách do působnosti předsedy družstva.

(5) Jestliže si členská schůze vyhradí svým usnesením 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 přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

## **Článek 52**

### **Svolání členské schůze**

(1) Předseda družstva 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, na informační desce a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být uveřejněna na internetových stránkách 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) Předseda družstva svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.

(6) Předseda družstva 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) Předseda družstva svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 20 % členů bytového družstva.

(8) Není-li členská schůze svolána na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK předsedou tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.

(9) Není-li členská schůze svolaná na žádost členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud osoby žádající o svolání členské schůze vzaly svoji žádost zpět.

(10) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí předseda družstva jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom předseda družstva členy, přítomné na členské schůzi.

(11) 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 ti členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce (10) věta druhá.

(12) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Zápis se předává všem členům bytového družstva v tištěné, případně elektronické podobě.

## **Článek 53**

### **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 účast členů majících vyšší počet hlasů.

(2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.

(3) Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o:

- a) schválení poskytnutí finanční asistence,
- b) uhrazovací povinnosti,

- c) zrušení družstva s likvidací,
  - d) vydání dluhopisů,
- je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
- (4) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas.
  - (5) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
  - (6) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasu člena, který nemůže vykonávat hlasovací právo, protože:
    - a) je v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
    - b) členská schůze rozhoduje o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
    - c) členská schůze rozhoduje o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,
    - d) členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.

### **Článek 54**

#### **Náhradní členská schůze**

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

### **Článek 55**

#### **Rozhodování mimo zasedání - per rollam**

- (1) Předseda může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.
- (2) V případě rozhodování per rollam zašle předseda družstva 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 15 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) předsedovi písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- (5) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.
- (6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- (7) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí předseda družstva všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

### **Oddíl 3**

#### **Předseda družstva**

### **Článek 56**

- (1) Předseda družstva je statutárním orgánem družstva. Jedná za bytové družstvo navenek a za bytové družstvo podepisuje.

(2) Předsedovi družstva náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze.

(3) Předseda družstva v rámci své působnosti řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti členské schůze. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá výsledky hospodaření spolu s návrhy na opatření je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty.

(4) O svých rozhodnutích, která příslušejí statutárnímu orgánu bytového družstva, pořizuje předseda družstva zápisy, z nichž vyplývá obsah jím přijatých rozhodnutí a den, kdy byla tato rozhodnutí přijata.

### **Článek 57**

(1) Předseda družstva je volen na funkční období 5 let. Může být volen opětovně na další funkční období.

(2) Předsedou družstva může být pouze člen bytového družstva - fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež by byla překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

(3) Předsedou družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v § 152 až § 155 OZ a v ustanovení § 46 ZOK.

(4) Předseda družstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí písemným prohlášením, které přednese na členské schůzi. Prohlášení bude přiloženo k zápisu z členské schůze. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od konání této členské schůze, není-li na žádost odstupujícího předsedy schválen jiný den zániku jeho funkce.

(5) Po zániku funkce je odstupující předseda družstva povinen předat svou funkci nově zvolenému předsedovi družstva. Pokud není zvolen, pak členovi družstva, pověřenému členskou schůzí. Předá zejména všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech spolu s dalšími informacemi, týkajícími se výkonu jeho funkce, nezbytnými pro plynulou činnost předsedy družstva a pro činnost bytového družstva. Předání se uskutečňuje písemným protokolem s podpisy předávajícího a přijímajícího.

(6) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a předsedou družstva se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu.

(7) V ostatním se použijí pro předsedu družstva ustanovení ZOK a OZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

(8) Odměnu za výkon funkce lze předsedovi družstva poskytnout na základě směrnice, schválené členskou schůzí nebo usnesením členské schůze.

(9) Předseda družstva může vykonávat funkci na základě smlouvy o výkonu funkce.

## **ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ**

### **Článek 58**

#### **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 59**

#### **Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice**

(1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky nájemného.

(2) Používá se na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, spojených zejména s rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.

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

#### **Článek 60**

##### **Fondy bytového družstva**

(1) Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla před 1. lednem 2014 podle obchodního zákoníku. Tvoří se ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva.

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

(3) Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb. Pravidla pro použití prostředků z těchto fondů a jejich použití schvaluje členská schůze.

#### **Článek 61**

##### **Zisk bytového družstva**

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

#### **Článek 62**

##### **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 63**

##### **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. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně.

(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 64**

##### **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 závěrku,
- 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.
- 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 65**

##### **Zrušení bytového družstva**

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

(2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.

(3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

(4) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

#### **Článek 66**

##### **Zánik bytového družstva**

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

### **ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Článek 67**

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 14. prosince 2015 jako změny dosavadních stanov a v souladu s ust. § 554 odst. 1 a § 777 odst. 5 ZOK nabývají účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku