

# STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

## ČÁST PRVNÍ FIRMA

### Článek 1 Obchodní firma

(1) Obchodní firma: Bytové družstvo Jílovská 69 a 71

### Článek 2 Sídlo firmy

(2) Sídlo: Jílovská 1162/71, 142 00 Praha 4

(3) IČ: 261 87 752

### Článek 3 Právní postavení

(1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, podléhá zákonu o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb. - dále jen ZOK). Je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

(2) Bytové družstvo je právnickou osobou a vystupuje v právních vztazích svým jménem.

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

(4) Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které se spojily, aby zajistily koupi, správu a údržbu nemovitosti, tj. stavebně spojených obytných domů v ulici Jílovská č.p. 1162 a č.p. 1163, v Praze 4, katastrálním území Braník.

(5) Bytové družstvo Jílovská 69 a 71 bylo založeno za účelem zakoupení nemovitosti dle bodu (4) na ustavující schůzi dne 7.6.2000 a vzniklo zápisem do obchodního rejstříku dne 12.07.2000.

### Článek 4 Předmět činnosti

(1) Předmětem činnosti družstva je provoz a správa bytových domů a hospodaření s majetkem družstva, čímž se rozumí zejména: pronájem bytů a nebytových prostor členům i nečlenům družstva včetně zajišťování základních služeb s tímto pronájmem spojených, zabezpečení údržby, oprav, změny stavby, rekonstrukce a modernizace bytového objektu.

(2) K zajišťování provozních, technických, správních, administrativních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti je bytové družstvo oprávněno sjednat smlouvu s jinou osobou (právníkou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené.

(3) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně použijí také na nebytové prostory ve vlastnictví družstva.

## **Článek 5 Základní kapitál**

(1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhmem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.

## **ČÁST DRUHÁ VZNIK ČLENSTVÍ**

### **Článek 6 Způsoby vzniku členství**

(1) Členem bytového družstva může být jak fyzická osoba, tak právnická osoba, za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách.

(2) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v 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 nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.

(3) Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.

(4) 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.

(5) Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy bytového družstva a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků.

## **Článek 7**

### **Přijetí za člena družstva**

(1) Písemná přihláška za člena bytového družstva se podává dvojmo, musí mít písemnou formu a obsahuje

- a) obchodní firmu bytového družstva,
- b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
- c) vymezení družstevního podílu. Uchazeč o členství se v přihlášce zaváže k převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a dalším členským vkladům ve výši určené členskou schůzí podle čl. 15, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se každý jednotlivý další členský vklad 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 nebo rozhodnutí o nepřijetí předává buď osobně nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou.

## **Článek 8**

### **Převod družstevního podílu**

(1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva nelze 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.

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

(3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Jde zejména o pohledávky za dlužné nájemné, nedoplatky za služby spojené s užíváním bytu, náhrady způsobené škody, nedoplatky na členském vkladu apod. Nabyvatel je povinen sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 30ti dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáno způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda včas sjednána z důvodů na straně nabyvatele, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.

(4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu. Listiny musí být opatřeny ověřenými podpisy.

## **Článek 9**

### **Přechod družstevního podílu**

(1) 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.

(2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.

(3) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu.

## **Článek 10**

### **Rozdělení družstevního podílu**

(1) Rozdělení družstevního podílu nelze odmítnout v případě, že členství nájemce se vztahuje nejméně ke dvěma předmětům nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením; pokud nabyvatelé splňují podmínky členství v bytovém družstvu.

(2) K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.

(3) Při rozdělení družstevního podílu platí ustanovení čl. 8 odst. 3 obdobně.

(4) Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem toho kterého družstevního bytu.

## **Článek 11**

### **Splynutí družstevních podílů**

(1) Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude.

(2) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby, splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

(3) Při splnutí družstevního podílu platí ustanovení čl. 8 odst. 3 obdobně.

(4) Při splnutí družstevního podílu má nabyvatel práva a povinnosti jediného člena.

## **ČÁST TŘETÍ MAJETKOVÁ ÚČAST ČLENA**

### **Článek 12 Základní ustanovení**

(1) Člen bytového družstva se podílí na základním kapitálu družstva členským vkladem. Tím se rozumí souhrn základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů tohoto člena.

### **Článek 13 Základní členský vklad**

(1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 1.500,- 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 vracet.

### **Článek 14 Další členský vklad**

(1) Další členský vklad je dvojího typu - další členský vklad typ 1 a další členský vklad typ 2.

(2) Dalším členským vkladem typu 1 se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.

(3) Další členský vklad typu 2 může určit členská schůze v případě uvolněného bytu či nebytového prostoru, rozšíření stávajícího bytu či nebytového prostoru, v případě nástavby či vestavby či pro případy technického zhodnocení domu, eventuálně na pokrytí poměrné části ceny za byty obsazené nedružstevníky.

(4) Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady, jež se vztahují k různým předmětům nájmu.

## **Článek 15**

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

(1) Výši dalšího členského vkladu typu 1 pro každého člena s právem nájmu (uchazeče o členství) určuje členská schůze jako podíl plochy užívaného bytu či nebytových prostor člena k obytné ploše všech bytů případně nebytových prostor v domě vztahující se zpravidla k výši kupní ceny domu a pozemku včetně souvisejících pořizovacích nákladů. Přijme-li družstvo další členy v průběhu svého trvání, mohou být další členské vklady typu 1 přepočítány, rozhodne-li tak členská schůze. Výši, způsob a termín úhrady dalších členských vkladů typu 1 určí jednotlivým členům členská schůze.

(2) Výši, způsob a termín úhrady dalšího členského vkladu typu 2 pro případy stanovené v čl. 14 odstavci 3 určí svým usnesením členská schůze bytového družstva.

(3) Další členský vklad stejného typu je možné na základě smlouvy o dalším členském vkladu a na základě rozhodnutí členské schůze za trvání družstva snížit, umožňuje-li to ekonomická situace družstva. Obvykle se použije poměrné procentuální snížení vkladu.

(4) Jeden člen, 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. Tento členský vklad není samostatně převoditelný na osobu, která nemá jiný členský podíl.

## **Článek 16**

### **Nepeněžitý další členský vklad**

(1) Podle podmínek a potřeb bytového družstva může členská schůze schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitého dalšího členského vkladu; může případně také svým usnesením schválit, že nepeněžitým dalším členským vkladem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro bytové družstvo.

(2) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel. Před jeho vložením jej schválí členská schůze. Nepeněžitý vklad nelze započíst na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.

## **Článek 17**

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

(1) Smlouva o peněžitém dalším členském vkladu obsahuje

- a) údaje o účastnících smlouvy,
- b) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu nebo údaje o způsobu jeho výpočtu podle odstavce 3,
- c) ujednání v souladu s usnesením členské schůze o termínu splacení dalšího členského vkladu
- d) ujednání, k jakému účelu se další členský vklad vztahuje.
- e) ujednání o možném snížení dalšího členského vkladu
- f) ujednání jak naložit s dalším členským vkladem v případě převodu jednotky do vlastnictví dle čl. 26 odst.2 těchto stanov
- g) ujednání o možné úhradě ztráty dalším členským vkladem

(2) Smlouva o nepeněžitém dalším členském vkladu obsahuje

- a) údaje o účastnících smlouvy,
- b) popis předmětu nepeněžitého vkladu, anebo podrobný popis práce nebo služby, způsob a lhůty provedení nebo provádění práce či služby, pokud byla sjednána jako nepeněžitý vklad
- c) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění provedeného soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany.
- d) ujednání, k jakému účelu se další členský vklad vztahuje.
- e) ujednání o možném snížení dalšího členského vkladu
- f) ujednání jak naložit s dalším členským vkladem v případě převodu jednotky do vlastnictví dle čl. 26 odst.2 těchto stanov
- g) ujednání o možné úhradě ztráty dalším členským vkladem

(3) V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, případně předpokládaná konečná výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu a ujednání o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu včetně finančního vypořádání schválí členská schůze, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.

(4) V případě dalších členských vkladů podle čl. 15 odstavce 4 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednají mezi družstvem a těmito členy pravidla nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ převodu vlastnického práva k tomuto bytu nebo nebytovému prostoru do vlastnictví. Součástí smlouvy je i způsob vypořádání dalších členských vkladů mezi členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu podle čl. 15 odstavce 4.

(5) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje podle článku 31 odst.2 písm. n) členská schůze.

## **ČÁST ČTVRTÁ DRUŽSTEVNÍ PODÍL, PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA A BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **Článek 18 Družstevní podíl**

(1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.

(2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je přípustné. Podmínkou je písemné zmocnění osoby, která je správcem společné věci a zastupuje spoluvlastníky směrem k družstvu.

(3) Zastavení družstevního podílu v bytovém družstvu podléhá schválení představenstva družstva, jinak je neplatné. Zástavce v součinnosti se zastavitelem je povinen uložit kopii zástavní smlouvy u představenstva družstva. V případě převodu družstevního podílu musí být ve smlouvě o převodu družstevního podílu obsažena informace o zastavení družstevního podílu. Není-li tomu tak, je smlouva o převodu neplatná.

(4) Zastavení družstevního podílu ve spoluvlastnictví je možné pouze s písemným souhlasem všech spoluvlastníků.

### **Článek 19 Práva a povinnosti bytového družstva**

(1) 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.

(2) Bytové družstvo má povinnost:

- a) počínat si při správě svěřeného majetku s péčí řádného hospodáře,
- b) svolávat členské schůze,
- c) umožnit uplatňování základních práv člena podle čl. 21 odst.2
- d) vyřizovat podněty, návrhy a stížnosti členů bytového družstva,
- e) seznamovat členy družstva s činností a hospodařením bytového družstva,
- f) řídit se usnesením orgánů bytového družstva,
- g) vést seznam členů,
- h) ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
- i) zajišťovat veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, uzavírat příslušné smlouvy, vykonávat veškerou správu a zajišťovat služby spojené s bydlením.
- j) předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání (to neplatí v případě převodu a přechodu družstevního podílu) a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě obvyklý pořádek,
- k) odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,



(3) Bytové družstvo má právo:

- a) vyžadovat plnění povinností členů družstva stanovené zákonem, stanovami a usneseními orgánů bytového družstva,
- b) má právo vstoupit do bytu nájemce, je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku; v tom případě je družstvo povinno doručit nájemci písemné oznámení alespoň 5 dní předem,
- c) uskutečnit opravu v bytě nájemce poté co jej předem upozorní, a to v nutném rozsahu a na jeho náklad, nepostaral-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu dle přijaté směrnice družstva,
- d) požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých podmínkách.

## **Článek 20 Členská evidence**

(1) Do seznamu členů se zapisuje:

1. jméno a bydliště nebo sídlo člena, adresa pro doručování, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena, adresa pro hlasování per rollam (možná je i e-mailová adresa)
2. den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu
3. společné členství manželů; je-li členem jen jeden z manželů, druhý manžel se neuvádí, i když vznikl společný nájem manželů
4. výše spoluvlastnického podílu na družstevním podílu, uvádí se u každého spoluvlastníka
5. správce společné věci, který je zástupcem spoluvlastníků s uvedením kontaktní adresy, na niž je spoluvlastníkům doručováno
6. základní členský vklad, všechny další členské vklady a rozsah jejich splacení
7. určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.

(2) Člen oznámí a doloží bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.

(3) Při nakládání s osobními údaji je družstvo povinno řídit se ustanoveními zákona o ochraně osobních údajů.

## **Článek 21 Práva a povinnosti člena**

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

(2) Člen bytového družstva má právo:

- a) na uzavření smlouvy o nájmu bytu při splnění podmínek dle článku 44 a násl. těchto stanov

- b) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze,
- c) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami,
- d) předkládat návrhy orgánům bytového družstva, vznášet připomínky a dotazy a být informován o jejich vyřízení,
- e) na informace o činnosti a výsledcích hospodaření bytového družstva,
- f) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
- g) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi,
- h) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami nebo dobrými mravy,
- i) nahlížet do seznamu členů a požadovat potvrzení o svém členství a opis seznamu všech členů družstva
- j) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze, členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu.

k) provádět v bytě stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu jen s předchozím písemným souhlasem bytového družstva, uděleného představenstvem, a při splnění stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a aby ostatní uživatelé bytů nebyli stavebními pracemi obtěžováni nad přiměřenou míru. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a dodržování právních předpisů. Bytové družstvo je v případě provedení výše uvedených změn bez jeho souhlasu oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

l) podnikat v bytě pouze se souhlasem představenstva. V případě zamítavého stanoviska se může člen odvolat k členské schůzi. Její rozhodnutí je konečné.

m) přenechat jinému do podnájmu byt pouze po předchozím písemném souhlasu představenstva družstva. Souhlas se uděluje nejdéle na dobu 1 roku pro nahlášeného podnájemce. Po uplynutí této doby může být souhlas udělen opět na další 1 rok. Nájemce musí v podnájemní smlouvě zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů souvisejících s užíváním bytu. Při nedodržování těchto předpisů podnájemcem musí dát podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájemem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud podnájemní smlouva neobsahuje výše uvedená ustanovení, 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.

(3) Člen bytového družstva má povinnost:

- a) dodržovat povinnosti člena, dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů bytového družstva,
- b) uhradit základní a každý další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě,
- c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu,

- d) oznamovat bez odkladu bytovému družstvu každou změnu týkající se počtu osob, u kterých lze mít za to, že budou žít v bytě člena bytového družstva po dobu delší než 2 měsíce, a to spolu s údaji o jménu, příjmení, datu narození a trvalém bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, co změna nastala, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu
- e) užívat družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
- f) umožnit výkon práva nájmu i ostatním nájemcům a dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě, což platí i pro všechny osoby bydlící v bytě nájemce,
- g) provádět a hradit údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném směrnici družstva
- h) oznámit bytovému družstvu poškození nebo vadu v pronajatém bytě, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu. Nájemce je povinen po zjištění poškození nebo vady zamezit vzniku další škody, přičemž má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud za vznik poškození nebo vady neodpovídá. Poté je povinen umožnit bytovému družstvu provedení opravy, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
- i) odstranit závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v bytě nebo osoby, které vpustil do domu,
- j) oznámit bytovému družstvu bez zbytečného odkladu poškození nebo vadu ve společných prostorách. 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,
- k) po předchozí písemné výzvě umožnit bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
- l) 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 odečet naměřených hodnot; umožnit také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.
- m) zajistit po dobu své nepřítomnosti přístupnost družstevního bytu pro naléhavé případy (např. havárie). Pro takový případ oznámí družstvu osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti umožní vstup do družstevního bytu; 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.
- n) plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a v plné výši platby spojené s nájmem, chránit majetek družstva, dodržovat schválená pravidla pro užívání bytu a společných prostor.

## **ZÁNİK ČLENSTVÍ**

### **Článek 22 Způsoby zániku členství**

(1) Členství v bytovém družstvu zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva a nemá právního nástupce
- h) prohlášením konkurzu na majetek člena 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 družstva bez právního nástupce.

(2) Společné členství manželů zaniká a mění se na výlučné:

- a) vypořádáním společného jmění manželů
- b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku
- c) rozhodnutím soudu
- d) písemnou dohodou rozvedených manželů
- e) smrtí jednoho z bývalých manželů
- f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela

(3) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

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

(1) Dohoda o zániku členství musí mít písemnou formu. Musí být opatřena ověřeným podpisem člena a podpisy oprávněných zástupců družstva. Členství v bytovém družstvu zaniká sjednaným dnem.

### **Článek 24 Vystoupení člena**

(1) Oznámení o vystoupení člena z družstva musí mít písemnou formu. Musí být opatřeno ověřeným podpisem člena. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 2 měsíce. Počátek výpovědní lhůty je první den měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.

(2) Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov a na členské schůzi pro tuto změnu nehlasoval

- a) změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami,
- b) uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov,
- c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží, a
- d) členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu

## **Článek 25** **Vyloučení člena**

(1) Člen bytového družstva může být z bytového družstva vyloučen, jestliže

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti a povinnosti vyplývající z nájmu,
- b) jestliže byl 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.

(2) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. To neplatí, pokud je důvodem vyloučení čin, jehož následky nelze odstranit.

Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů

O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva.

(3) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva ve lhůtě do 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. Pokud jednání člena, v němž lze spatřovat důvod pro vyloučení, šetří jiný orgán, pak ve lhůtě šesti měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku šetření tohoto orgánu.

(4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Důvod vyloučení musí být výslovně uveden a nesmí být měněn oproti výstraze.

(5) Proti rozhodnutí představenstva 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. 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.

Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek

Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

(6) 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 členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

(7) 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.

(8) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušení rozhodnutí je platné, pokud vylučovaný člen jej do 1 měsíce od obdržení písemně potvrdí nebo o zrušení předem písemně požádal. V případě zrušení rozhodnutí platí, že členství člena v bytovém družstvu nezaniklo. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo.

## **Článek 26**

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

(1) Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství je možné jen tehdy, že tak stanoví smlouva o dalším členském vkladu.

(2) Při převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva se další členské vklady vypořádají podle dodatku ke smlouvě o dalším členském vkladu. Dalším členským vkladem se pro tyto účely myslí každý členský vklad, který není základním členským vkladem, byť byl dříve nazván jakkoli.

## **Článek 27**

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

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

(2) Vypořádací podíl se rovná částce vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu, 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. Byl-li započten i základní členský vklad, rovná se vypořádací podíl nule.

## **Článek 28**

### **Splatnost vypořádacího podílu**

(1) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem.

(2) Vypořádací podíl u nebydlícího člena je splatný uplynutím 3 měsíců po ukončení členství.

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

(4) 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.

(5) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

## **ČÁST PÁTÁ**

### **ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

## **Článek 29**

### **Základní ustanovení**

Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise

## **Článek 30**

### **Funkce v orgánech bytového družstva**

(1) Členy orgánů bytového družstva mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(2) Členem voleného orgánu může být fyzická osoba, která je bezúhonná, zletilá a plně svéprávná.

Členem voleného orgánu může být i právnická osoba, jejíž zástupce splňuje podmínky pro fyzickou osobu. Nezmoční-li jinou fyzickou osobu, zastupuje ji člen jejího statutárního orgánu.

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

(4) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a s péčí řádného hospodáře.

(5) Funkční období volených orgánů jsou 3 roky. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

(6) Člen orgánu může z funkce odstoupit. Nesmí tak učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Oznámení o odstoupení je písemné a je adresováno orgánu, který jej zvolil. Jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li příslušný orgán na žádost odstupujícího jiný okamžik zániku funkce.

(7) Pro případ uvolnění funkce v orgánu, mohou být povoláni náhradníci, zvolení členskou schůzí, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.

(8) Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu a nemohou být povoláni náhradníci, jmenovat náhradní členy do příští členské schůze. Členu, který je zvolen do orgánu v průběhu funkčního období, skončí funkce ke stejnému datu jako ostatním členům orgánu.

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

(10) Při ukončení funkce je bývalý člen povinen předat funkci buď svému nástupci nebo v případě odstoupení jinému pověřenému členovi orgánu. O předání se vypracuje písemný protokol.

(11) Nemá-li člen bytového družstva uzavřenu smlouvu o výkonu funkce, platí, že výkon jeho funkce je bezplatný.

### **Článek 31** **Působnost členské schůze**

(1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.

(2) Do působnosti členské schůze patří

- a) přijímat a měnit stanovy,
- b) volit a odvolávat členy a náhradníky představenstva a kontrolní komise,
- c) schvalovat účetní závěrky,



- d) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
- e) schvalovat domovní řád,
- f) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o vyloučení,
- g) rozhodovat o uzavření smlouvy o úvěru
- h) rozhodovat o použití zisku nebo úhradě ztráty
- i) rozhodovat o zřízení a způsobu použití fondů tvořených v souladu s platnými předpisy,
- j) schvalovat hospodářské směrnice, např. použití dlouhodobé zálohy na opravy aj.
- k) rozhodovat o způsobu rozúčtování služeb
- l) schvalovat přijetí nových členů
- m) rozhodovat o Prohlášení vlastníka a o převodu bytů do vlastnictví členů
- n) schvalovat smlouvy o dalším členském vkladu a jejich změny,
- o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
- p) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
- q) schvalovat zprávu likvidátora a naložení s likvidačním zůstatkem,
- r) rozhodovat 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 tento zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené tímto zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva.

(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 družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

## **Článek 32**

### **Svolání členské schůze**

(1) Představenstvo svolává členskou schůzi nejméně jednou za každé účetní období, nebo je-li to v důležitém zájmu družstva, a dále v případech uvedených v tomto článku stanov.

(2) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách a současně ji zašle členům na kontaktní adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

- (3) Pozvánka obsahuje alespoň
- a) firmu a sídlo bytového družstva,
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze,
  - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
  - d) program členské schůze,
  - 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 bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že

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

(6) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Žádost musí být podána písemně s uvedením požadované věci k projednání a opatřena podpisy žadatelů.

(7) Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle předchozího odstavce může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže schůzi představenstvo nesvolalo tak, aby se uskutečnila do 30 dnů od doručení žádosti.

(8) Jestliže tak člen představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise 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.

(9) Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle odstavce (6) usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud ten, kdo požadoval svolání schůze, vzal svoji žádost zpět.

(10) 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, lze tuto záležitost zařadit na program členské schůze za podmínek uvedených v následujícím odstavci.

(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 tito členové s projednáním souhlasí.

(12) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím schůze a zvoleným zapisovatelem případně ověřovatelem. Originál zápisu se ukládá do archivu družstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina a pozvánka. Člen družstva má právo seznámit se se zápisem z členské schůze.

### **Článek 33**

#### **Usnášeníschopnost členské schůze**

(1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů.

(2) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas.

(3) Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů. V tomto případě má každý člen právě 1 hlas.

(4) Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o převodu bytů do vlastnictví, je třeba, aby usnesení bylo přijato alespoň dvěma třetinami všech členů družstva.

(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 na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

(6) Hlasování o změně stanov nesmí být tajné.

(7) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle následujících ustanovení:

Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo,

- a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
- b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
- c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,

Omezení výkonu hlasovacího práva podle tohoto odstavce se vztahuje i na osoby, které jednají ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo.

### **Článek 34** **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 to samostatnou pozvánkou.

(2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20% členů, nejméně však 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 35 Představenstvo**

(1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za představenstvo jedná navenek jeho předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní jednání, které činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisů dvou členů představenstva.

(2) V souladu se stanovami a usneseními členské schůze řídí představenstvo činnost družstva a rozhoduje o všech otázkách, které nejsou vyhrazeny zákonem nebo stanovami jinému orgánu.

(3) Představenstvo zejména zastupuje družstvo navenek, organizuje činnost družstva, svolává a řídí členské schůze a plní jejich usnesení, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, předkládá návrhy usnesení ke schválení členské schůzi, předkládá ke schválení účetní závěrku, návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty členů družstva a kontrolní komise.

(4) Představenstvo má 3 členy a je voleno na funkční období 3 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období.

(5) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise. Manželé nemohou být v jednom volebním období oba členy statutárních orgánů družstva.

(6) Člen, který má být volen za člena představenstva a vztahuje se na něj zákaz konkurence, je povinen o této skutečnosti informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce.

(7) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho nebo více místopředsedů.

(8) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně jedenkrát za rok. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.

(9) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Svolává je způsobem stanoveným představenstvem, o svolání schůze informuje kontrolní komisi. 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.

(10) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud s tím projeví souhlas všichni členové představenstva.

(11) 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.

(12) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se 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. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu. Originál zápisu se ukládá do archivu družstva.

(13) Předseda organizuje a řídí jednání představenstva, řídí členskou schůzi a běžnou činnost družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.

### **Článek 36**

#### **Kontrolní komise**

(1) Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Kontrolní komise je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

(2) Kontrolní komise má 3 členy.

(3) Kontrolní komise volí svého předsedu, popřípadě místopředsedu.

(4) Schůze kontrolní komise svolává předseda a v jeho nepřítomnosti místopředseda, který dále organizuje a řídí jednání kontrolní komise.

(5) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

(6) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva.

(7) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva a její pověřený člen nebo předseda je oprávněn se účastnit každé schůze představenstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

(8) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou ročně.

(9) Ustanovení o zákazu konkurence a vykonávání funkcí v orgánech družstva manželé v jednom volebním období platí obdobně i pro kontrolní komisi.

(10) O průběhu jednání kontrolní komise a jejích doporučení se pořizuje zápis podepsaný členy kontrolní komise, přílohou zápisu je seznam přítomných osob. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu. Originál zápisu se ukládá do archivu družstva.

## **ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **Článek 37 Obecná ustanovení**

(1) Družstvo hospodaří samostatně a na svůj účet, za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Pro krytí nákladů družstva slouží především členské vklady, nájemné, předepsané příspěvky na činnost družstva, dlouhodobé zálohy na opravy, přijaté zálohy na služby, případně zisk a další zdroje. Družstvo je povinno sestavit za každé účetní období řádnou účetní závěrku.

(2) Členská schůze může přijmout k jednotlivým oblastem hospodaření závazné směrnice, kterými se nadále řídí představenstvo.

### **Článek 38 Dlouhodobá záloha na opravy a investice**

(1) Dlouhodobá záloha na opravy a investice je tvořena pravidelnými i mimořádnými zálohami, které jsou buď součástí předpisu nájmu nebo o nich zvlášť rozhodne členská schůze. O výši vybíraných záloh rozhoduje členská schůze podle předpokládaných nákladů. V případě přebytku prostředků na opravy a investice může členská schůze rozhodnout i o vrácení části těchto prostředků členům.

(2) Dlouhodobá záloha na opravy a investice je určena především na financování oprav, modernizace a rekonstrukce družstevního majetku, koupi pozemku, případně další provozní náklady.

### **Článek 39 Nedělitelný fond**

(1) Nedělitelný fond, který byl vytvořen v minulosti podle platných právních předpisů, se již nebude doplňovat. I nadále je určen na úhradu ztráty bytového družstva.

### **Článek 40 Další fondy**

(1) Členská schůze může rozhodnout i o vytvoření dalších fondů podle potřeb hospodaření družstva. Způsob tvorby a použití upraví zvláštní směrnice přijatá členskou schůzí.

### **Článek 41 Zisk bytového družstva**

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

## **Článek 42 Ztráta bytového družstva**

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

- a) z nerozděleného zisku minulých let,
- b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
- c) ze základního kapitálu nebo kapitálových fondů,
- d) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až c).
- e) převede se jako neuhrazená ztráta do dalších let

## **Článek 43 Omezení hospodaření bytového družstva**

(1) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

(2) Odstavec 1 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.

(3) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.

(4) Souhlas podle odstavce 1 a 3 musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

## **ČÁST SEDMÁ**

### **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

#### **Článek 44 Základní ustanovení**

(1) Podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že

- a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
- b) splňuje ostatní podmínky těchto stanov.

## **Článek 45**

### **Nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru**

(1) Člen bytového družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, která se vztahuje k bytu, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle těchto stanov.

(2) Není-li dále stanoveno jinak, použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru.

(3) Pro nájem družstevního bytu nečlenovi družstva se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru.

## **Článek 46**

### **Náležitosti nájemní smlouvy**

(1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň

- a) údaje o účastnících smlouvy,
- b) označení a popis předmětu nájmu a jeho příslušenství,
- c) označení společných prostor, které může nájemce užívat spolu s předmětem nájmu,
- d) určení práv a povinností člena - nájemce nebo odkaz na příslušné články stanov,
- e) určení nájmu a plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu v souladu se zákonem a jejich vyčíslení, formou přiloženého evidenčního listu,
- f) splatnost nájemného, dlouhodobé zálohy na opravy a plnění spojených s nájmem bytu,
- g) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn v souladu se stanovami,
- h) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady, a to formou přiloženého výčtu těchto oprav dle přijaté směrnice družstva,
- i) další náležitosti podle okolností a potřeb.

(2) V nájemní smlouvě s nečlenem družstva nelze použít odkazy na stanovy, povinnosti nájemce - nečlena je nutno stanovit výslovně.

## **Článek 47**

### **Evidenční a změnový list**

(1) Evidenční list je nedílnou přílohou smlouvy o nájmu. Obsahuje předpis nájmu a všech plateb s nájmem spojených k uvedenému dni účinnosti.

(2) V případě změny výše nájemného a zálohových plateb je nájemci vystaven změnový list. Změněný předpis nabývá účinnosti nejdříve prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla změna oznámena nájemci.



## **Článek 48**

### **Nájemné**

(1) Postup při stanovení a změně výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze nebo vyplývá ze zákona. Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé při správě bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice.

(2) Nájemné nečlenů je smluvní.

## **Článek 49**

### **Plnění spojená s užíváním bytu**

(1) Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor jsou služby poskytované podle zvláštního zákona.

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

(3) Představenstvo má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.

(4) Podrobnější úprava způsobu stanovení záloh na služby a způsobu rozúčtování nákladů na služby v souladu se zvláštním zákonem je obsažena ve Směrnici o službách, kterou schválí členská schůze. Není-li Směrnice o službách přijata, řídí se způsob stanovení záloh a rozúčtování nákladů na služby základní úpravou dle zvláštního zákona.

## **Článek 50**

### **Společný nájem družstevního bytu manželi**

(1) Společný nájem družstevního bytu manželi vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.

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

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

(4) Po zániku manželství smrtí jednoho z manželů - společných členů svědčí nájemní právo druhému z manželů jako výlučnému členovi.

(5) Po zániku manželství společných členů družstva rozvodem a vypořádání společného jmění manželů svědčí nájemní právo výlučnému členovi.

(6) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

## **Článek 51**

### **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 občanského zákoníku o výpovědi nájmu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

(3) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď převzetím proti podpisu nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na kontaktní adresu člena uvedenou v seznamu členů dle čl. 20.

(4) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být upraveny domovním řádem. Nedodržování domovního řádu je porušením povinností člena.

(5) Nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a nic nebrání v užívání bytu. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše protokol, který podepíše zástupce družstva a předávající. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Nájemce v takovém případě nemá nárok na vyrovnání za provedené změny. Způsobil-li však nájemce změnami provedenými bez souhlasu družstva snížení hodnoty bytu, může po něm družstvo požadovat náhradu. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud bylo ujednáno, že při skončení nájmu bude byt uveden do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se stávají vlastnictvím družstva.

## **ČÁST OSMÁ**

### **Článek 52**

#### **Rozhodování per rollam**

(1) Představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze může rozhodnout, že se hlasování členské schůze uskuteční způsobem per rollam. Hlasování per rollam probíhá e-mailem, poštou nebo oběžníkem.

(2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí na adresu uvedenou v seznamu členů pro rozhodování per rollam. V případě elektronické komunikace je odesílatel povinen požadovat potvrzení o přečtení e-mailové zprávy.

(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 umístění informace o hlasování per rollam na internetových stránkách, které musí následovat po odeslání návrhu rozhodnutí všem členům družstva,
- c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
- d) další údaje, je-li to potřebné.

(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 zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, zejména v případě změny stanov a zrušení družstva s likvidací, forma hlasování per rollam se nepoužije.

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

(7) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, zveřejní představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze na informační desce družstva 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.

## **Článek 53**

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

(1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci a z dalších důvodů stanovených zákonem.

(2) O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.

(3) Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace družstva, ledaže celé jmění družstva nabývá právní nástupce nebo došlo k přeměně družstva; tehdy se zrušuje bez likvidace dnem účinnosti přeměny.

(4) Členská schůze při vstupu do likvidace povolá likvidátora družstva a určí jeho odměnu.

(5) Likvidátor při likvidaci postupuje v souladu s občanským zákoníkem a dalšími závaznými předpisy.

(6) 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 zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy v poměru v jakém se oni nebo jejich právní předchůdci podíleli na úhradě kupní ceny domu, případně pozemku.

(7) Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

## **ČÁST DEVÁTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek 54**

(1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva.

### **Článek 55**

Pokud je ve stanovách zmíněn způsob doručení poštou (nikoliv elektronickou poštou) rozumí se tím využití provozovatele poštovních služeb.

Je-li ve stanovách uveden termín splacený členský vklad, je tím myšlen též splněný nepeněžitý členský vklad.

Je-li ve stanovách uveden termín smlouva o nájmu družstevního bytu, rozumí se tím i právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

### **Článek 56**

(1) Přijetím těchto stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst.5 ZOK.

(2) Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 10. června 2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem zveřejnění zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku.

