

# Příloha č. 1

## Návrh nových stanov Družstva

### ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

#### Článek 1 Právní postavení

- (1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „ZOK“) společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným 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, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytová družstva, 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.

#### Článek 2 Obchodní firma a sídlo

- (1) Obchodní firma: **Bytové družstvo 64**
- (2) Sídlo: **tř. 5. května 1049/64, 140 00 Praha 4 – Nusle**

#### Článek 3 Předmět činnosti a podnikání

- (1) Bytové družstvo je výlučným vlastníkem bytového domu č.p. 1049 stojícího na pozemku parc. č. 1129 v katastrálním území Nusle, obec Praha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1641 vedeném katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „**dům**“).
- (2) Základním předmětem činnosti Bytového družstva 64 (dále jen „**bytové družstvo**“) je zajišťování bytových potřeb svých členů ve shora uvedeném domě podle těchto stanov.
- (3) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domu a bytů pro své členy jako nájemce bytů, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením. Bytové družstvo může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
- (4) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:

- a) provoz a správa domu, popřípadě dalších staveb ve vlastnictví bytového družstva, sloužících k provozu a správě domu a pozemku, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
  - b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva, jakožto nájemcům podle stanov, a s tím spojené uzavírání nájemních smluv,
  - c) popřípadě pronajímání bytů jiným osobám, než členům bytového družstva, a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze; směrnice schválené členskou schůzí družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.
- (5) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odst. 1 až 3 je bytové družstvo oprávněno sjednat smlouvu s jinou osobou (právníkou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání jsou správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.
- (6) 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 budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedinečně písemně s úředně ověřenými podpisy. Před udělením souhlasu k zástavě, prodeji nebo jinému zatížení majetku bytového družstva musí být tento záměr projednán na členské schůzi.
- (2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo kterým vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedinečně písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
- (3) Ustanovení odst. 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.

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

- (1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu.
- (2) Každý člen může mít pouze jeden (1) družstevní podíl.
- (3) Spoluvlastnictví družstevního podílu se připouští pouze v případě dědění. Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy družstva s jedním hlasem. Podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků, kterého jsou spoluvlastníci povinni určit bez zbytečného odkladu od právní moci rozhodnutí soudu potvrzujícího nabytí dědictví.
- (4) Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.

## **ČÁST DRUHÁ** **ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ**

### **Článek 6** **Základní ustanovení**

- (1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
- (2) Člen bytového družstva se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalších členských vkladů, jimiž se tento člen nebo jeho právní předchůdce podílel na pořízení domu s pozemkem, včetně družstevního bytu (nebo bytů), jehož (jejichž) se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem, nebo na pořízení, popřípadě rekonstrukci nebo rozšíření, domu s pozemkem, a/nebo pořízení nového nebo rozšíření stávajícího družstevního bytu, jehož je nebo se stane nájemcem.
- (3) Člen se může na základním kapitálu podílet více dalšími členskými vklady spojenými s více jeho předměty nájmu, a to za podmínek podle těchto stanov.

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

- (1) Výše základního členského vkladu je pro všechny stejná a činí **29.895 Kč**.
- (2) 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, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

- (3) Jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu je písemné prohlášení s úředně ověřeným podpisem o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu.

### **Článek 7b**

#### **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 jsou upraveny v ZOK.
- (2) Snížení základního členského vkladu je možné jen na základě rozhodnutí členské schůze, přičemž musí být dodržen postup podle § 568 a násl. ZOK.

### **Článek 8**

#### **Další členský vklad**

- (1) Dalším členským vkladem se člen bytového družstva podílí, nebo jeho právní předchůdce se podílel, na pořízení, popřípadě rekonstrukci nebo rozšíření, domu s pozemkem, včetně družstevního bytu (nebo bytů), jehož (jejichž) se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem, a/nebo na pořízení nového nebo rozšíření stávajícího družstevního bytu, jehož je nebo se stane nájemcem, za podmínek upravených těmito stanovami.
- (2) O převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře bytové družstvo s uchazečem smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu v souladu s ust. § 572 odst. 1 ZOK (dále také jen jako „**smlouva o dalším členském vkladu**“).
- (3) O převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jímž se má stávající člen podílet na rekonstrukci nebo rozšíření domu, nebo družstevního bytu, jehož je tento člen nájemcem, na úkor společných částí domu, uzavře bytové družstvo se členem dodatek ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu. O převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jímž se má stávající člen podílet na pořízení nového družstevního bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, a jehož se má stát nájemcem, uzavře bytové družstvo se členem novou smlouvu o dalším členském vkladu. Výši tohoto dalšího členského vkladu a lhůtu jeho splatnosti stanoví členská schůze.

## ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

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

#### **Článek 9 Podmínky pro členství, vznik členství**

- (1) Členem bytového družstva může být jen fyzická osoba za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách. Členství v bytovém družstvu je spojeno s nájemním nebo vlastnickým vztahem k bytu v domě č.p. 1049 v Praze 4., Nuslích, tř. 5. května 64.
- (2) Podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu u člena bytového družstva je převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, kterým se tento člen podílí, nebo jeho právní předchůdce se podílel, na pořízení, popřípadě rekonstrukci nebo rozšíření, domu s pozemkem, včetně družstevního bytu, jehož (jejichž) se stane nájemcem, s nímž je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, a to na základě smlouvy o dalším členském vkladu.
- (3) V případě převodu nebo přechodu družstevního podílu se výše dalších členských vkladů odvíjí od výše dalšího členského vkladu právního předchůdce nabyvatele. V případě přijetí nového člena bytového družstva na základě písemné členské přihlášky o výši dalšího členského vkladu rozhodne členská schůze.
- (4) 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 ke dni rozhodnutí o přijetí za člena nebo dnem pozdějším, je-li uveden v členské přihlášce. Základní členský vklad musí být přístupujícím členem splacen nejpozději do dne vzniku členství, další členský vklad musí být splacen ve lhůtě určené v usnesení členské schůze o přijetí za člena družstva.
- (5) 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.
- (6) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 41 a 42 těchto stanov.

## **Článek 10**

### **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, jeho datum narození, závazek stát se členem družstva a řídit se jeho stanovami, vnitřními předpisy a rozhodnutími družstva,
  - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši a za podmínek určených členskou schůzí.
  
- (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. Spolu s rozhodnutím o přijetí za člena bytové družstvo doručí tomuto členovi také smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu.

## **Článek 11**

### **Seznam členů**

- (1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové, kteří jsou manžely, 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 bydliště člena s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště člena,
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu
  - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu i dalšímu).
  
- (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, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.

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

**Článek 12**  
**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 odst. 1 má člen zejména tato základní práva:
- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
  - b) volit do orgánů bytového družstva a být volen orgánem 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) seznámit se před konáním členské schůze s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi,
  - e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
  - f) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva,
  - g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; toto právo může být uplatněno vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
  - h) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnu splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
  - i) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinnosti plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,
  - 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) na převod bytu, jehož je nájemcem, do svého vlastnictví.
- (4) V rámci povinností podle odst. 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
  - b) splnit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu a k dalšímu členskému vkladu, je-li tak stanoveno rozhodnutím členské schůze bytového družstva,

- c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,
  - d) 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 odst. 2 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odst. 3.
- (6) Bytové družstvo je povinno 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.

### *Oddíl 3*

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

#### **Článek 13**

#### **Převod družstevního podílu**

- (1) Převod družstevního podílu na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu.
- (2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z nově vzniklých družstevních podílů dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
- (3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do patnácti (15) 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 sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.



- (4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
- (5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odst. 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 čl. 40 odst. 1.

#### **Článek 14** **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 pokud je nájemcem družstevního bytu.
- (2) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.
- (3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
- (4) 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 čl. 40 odst. 2.

#### **Článek 15** **Rozdělení družstevního podílu**

- (1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odst. 2 a pokud se nabyvatel družstevního podílu nově vzniklého rozdělením může stát členem bytového družstva podle ZOK a těchto stanov.
- (2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu jednoho či více rozdělením nově vzniklých družstevních podílů.

- (3) Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči bytovému družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem ve výši určené stanovami bytového družstva.
- (4) Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

## **Článek 16**

### **Splynutí družstevních podílů**

- (1) Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena bytového družstva, nebo nabude nově vzniklý družstevní podíl na základě rozdělení původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
- (2) Družstevní podíly splyvají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odst. 3.
- (3) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splyvají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splyvají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.
- (4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením čl. 40 odst. 3.

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

**Článek 17**  
**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 vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
  - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- (2) Zánikem členství zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k družstevnímu bytu. 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 18**  
**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. 18 odst. 2 platí obdobně.

**Článek 19**  
**Vystoupení člena z bytového družstva**

- (1) Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí tři (3) měsíce. 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. 18 odst. 2 platí obdobně.

### **Článek 20**

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

- (1) Člen může z bytového družstva vystoupit, pokud nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Postup pro vystoupení se řídí ustanovením § 613 ZOK.
- (2) K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odst. 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 odst. 1, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
- (4) Ustanovení čl. 18 odst. 2 platí obdobně.

### **Oddíl 5**

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

### **Článek 21**

#### **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 důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
- (2) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva dále vyloučit
- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
  - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

## **Článek 22**

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

- (1) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odst. 4.
- (2) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta v délce nejméně třiceti (30) dnů.
- (3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo.
- (4) Ustanovení odst. 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 23**

### **Rozhodnutí o vyloučení**

- (1) O vyloučení člena bytového družstva rozhoduje členská schůze.
- (2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě šesti (6) měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do jednoho (1) roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
- (3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je tento důvod věcně uveden a popsán, 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 třiceti (30) dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
- (4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

## **Článek 24**

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

- (1) Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti (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 (3) měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

## **Společná ustanovení k vyloučení**

### **Článek 25**

- (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 odst. 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 26**

- (1) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení (čl. 25 odst. 1) 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 27**

- (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 členská schůze; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
- (2) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odst. 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 28**  
**Nárok na vypořádací podíl**

- (1) Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
- (2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných 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 (splněný) další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení, popřípadě rekonstrukci nebo rozšíření, domu s pozemkem, včetně družstevního bytu (nebo bytů), jehož (jejichž) byl jako člen bytového družstva nájemcem, nebo na pořízení nového nebo rozšíření stávajícího družstevního bytu (bytů), jehož (jejichž) byl nájemcem, převedeného (převedených) mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, je vypořádací podíl nulový.

**Článek 29**  
**Lhůta splatnosti vypořádacího podílu**

- (1) Splatnost vypořádacího podílu se řídí podle ustanovení § 749 ZOK.
- (2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu ujednáno jinak.

- (3) S převodem nebo přechodem družstevního podílu se převádí nebo přechází na nabyvatele rovněž práva a povinnosti převodce k dalšímu členskému vkladu, jímž se převodce nebo jeho právní předchůdce podílel na pořízení, popřípadě rekonstrukci nebo rozšíření, domu s pozemkem, včetně bytu (nebo bytů), jehož (jejichž) se jako člen bytového družstva stane nájemcem, a s nímž je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, včetně práv a povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu.
- (4) Ustanovení odst. 1 až 3 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, nájmné a úhrady cen služeb spojených s bydlením***

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

##### **Článek 33**

- (1) Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění bytových potřeb tohoto člena i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za bytovému družstvu jako pronajímateli nájmné ve výši určené způsobem podle čl. 35.

##### **Článek 34**

- (1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň
- a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájmného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 35, spolu se způsobem a lhůtami placení nájmného 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 nájmného a zálohových plateb nájmného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov,
  - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
- (2) V případě změny výše nájmného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájmného podle čl. 35, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž statutární orgán oznámil změnu členovi bytového družstva – nájemci.



## **Článek 35** **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 nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odst. 1.

## **Článek 36**

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

- (1) Službami obecně jsou podle zvláštního zákona (zákon č. 67/2013 Sb.) 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 statutární orgán, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- (3) Statutární orgán má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
- (4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením statutárnímu orgánu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo představenstvem, svěčila-li mu členská schůze toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

**Oddíl 3**  
**Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojené  
s nájmem družstevního bytu**

**Článek 37**  
**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 byt a dům v tomto stavu po celou dobu nájmu, 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 bytové družstvo oprávněno po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň pět (5) dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu; nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 39 odst.3, 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 38**  
**Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu**

(1) Nájemce družstevního bytu zejména

- a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami;
- b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. To platí rovněž pro členy nájemcovy domácnosti;

- c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud tak neučiní ani do dvou (2) měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách;
  - d) je povinen oznámit pronajímateli též snížení počtu osob v jeho domácnosti a to bez zbytečného odkladu;
  - e) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle čl. 39 odst. 3,
  - f) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde-li 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 přitom 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;
  - g) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě;
  - h) 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;
  - i) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku;
  - j) 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 bytového družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

- (3) Pokud byl písemný souhlas dle odst. 2 udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.
- (4) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- (5) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas 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.
- (6) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu jednoho (1) roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle jednoho (1) roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu, s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím třiceti (30) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je nájemce povinen poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- (7) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat 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 39** **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, domovního řádu a případného usnesení členské schůze.
- (2) Nájemce je ve smyslu odst. 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu 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
  - a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou,
  - b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě. Oprava, údržba včetně případné výměny lokálních zdrojů včetně příslušenství, sloužících pro ohřev vody nebo vytápění.
- (3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržbu soustavy rozvodů tepla, včetně základních rozvodů v bytě, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, nebo opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, pokud členská schůze nebo domovní řád neurčí jinak.
- (4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v OZ v ustanoveních o nájmu bytu.

### **Článek 40**

#### **Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu ve vztahu k nájmu družstevního bytu**

- (1) Převodem družstevního podílu 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 splynutí družstevního podílu 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.

- (4) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odst. 1 až 3, 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.
- (5) Ustanovení odst. 1 až 4 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu

#### **Oddíl 4**

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

#### **Článek 41**

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

- (1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu.
- (2) Se společným členstvím manželů v bytovém družstvu je spojeno právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu a společný nájem manželů družstevního 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 odst. 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 42** **Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva**

- (1) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle 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 43** **Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu**

- (1) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
- (2) Ustanovení 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, již 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 společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními OZ o bytovém spoluvlastnictví.
- (7) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odst. 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 44** **Základní ustanovení**

Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo.

#### **Článek 45** **Společná ustanovení**

- (1) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu jeden (1) hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
- (2) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- (3) Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v OZ a v ZOK.
- (4) 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 (3) letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
- (5) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).
- (6) Funkční období člena voleného orgánu je pět (5) let. Funkční období končí všem členům voleného orgánu stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

- (7) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho (1) měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
- (8) O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
- (9) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.
- (10) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odst. 9, funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
- (11) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnicí členské schůze.
- (12) V ostatním se použijí 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.

## *Oddíl 2* *Členská schůze*

### **Článek 46** **Postavení a působnost členské schůze**

- (1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva. Členská schůze vykonává působnost představenstva a kontrolní komise.
- (2) Členská schůze:
  - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - b) volí a odvolává členy představenstva,
  - c) určuje výši odměny členů představenstva, případně členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, přičemž se postupuje podle čl. 45 odst. 10 stanov,
  - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
  - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
  - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
  - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - h) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
  - i) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
  - j) rozhoduje o vydání dluhopisů, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, s § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
  - k) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem
  - l) rozhoduje o výši dalšího členského vkladu v případech uvedených těmito stanovami a o lhůtě jejich splatnosti,
  - m) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
  - n) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
  - o) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
  - p) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - q) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
- (3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

- (4) Do působnosti členské schůze patří působnost představenstva a kontrolní komise. V rámci této působnosti členská schůze zejména:
- a) řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o všech záležitostech bytového družstva, pokud nepatří do výlučné působnosti členské schůze anebo si rozhodování o nich členská schůze nevyhradila anebo pokud rozhodování o nich nesvěřila představenstvu,
  - b) kontroluje veškerou činnost bytového družstva a jeho orgánů, jsou-li zřízeny,
  - c) projednává stížnosti členů bytového družstva.

#### **Článek 47 Svolání členské schůze**

- (1) Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- (2) Svolavatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce a internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle členům, kteří nebydlí v domě, na adresu pobytu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na informační desce i na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- (3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:
- a) firmu a sídlo bytového družstva,
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
  - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
  - d) program členské schůze a
  - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- (4) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- (5) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- (6) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:
- a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat,
  - b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě,
  - c) oznámí-li člen představenstva, že hodlá z funkce odstoupit.

- (7) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala alespoň třetina (1/3) všech členů bytového družstva, nejméně však 6 členů.
- (8) Na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK , nebo v důležitém zájmu družstva, není-li členská schůze svolána předsedou družstva ani do deseti (10) dnů po uplynutí lhůty v žádosti uvedené, může členskou schůzi a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali, tak, aby se konala do třiceti (30) dnů po doručení žádosti.
- (9) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.
- (10) 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; to platí i v případě podle odst. 12 věta druhá.
- (11) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud jednací řád neurčí jinak. Zápis se předává předsedovi nebo místopředsedovi představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo v jednacím řádu.
- (12) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

#### **Článek 48**

##### **Usnášeníschopnost a rozhodování členské schůze**

- (1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina všech členů bytového družstva.
- (2) Členská schůze se usnáší nadpoloviční většinou všech hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon jinak.
- (3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden (1) hlas, pokud není dále stanoveno jinak.
- (4) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- (5) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

- (6) Členská schůze rozhoduje usnesením. K platnosti usnesení se vyžaduje svolání členské schůze stanoveným způsobem, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů a souhlas většiny přítomných členů.

#### **Článek 49** **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, nejméně však tři (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 50** **Rozhodování per rollam**

- (1) Statutární orgán družstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.
- (2) V případě rozhodování per rollam zašle předseda nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh usnesení.
- (3) Návrh usnesení obsahuje:
- a) text navrhovaného usnesení 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 usnesení a
  - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- (4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3 písm. b) předsedovi družstva 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 usnesení, 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 nebo místopředseda všem členům do deseti (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**  
***Volené orgány a jiné orgány bytového družstva***

**Článek 51**  
**Statutární orgán**

- (1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- (2) Představenstvo má tři (3) členy.
- (3) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- (4) Za bytové družstvo jedná samostatně předseda nebo místopředseda představenstva. Písemná právní jednání za družstvo činí společně předseda představenstva spolu s místopředsedou představenstva.
- (5) Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty.
- (6) Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu členské schůzi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- (7) Členové představenstva nesmí být současně členy kontrolní komise, je-li zřízena, nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Členové představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- (8) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odst. 6 předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost členské schůzi a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem jeho funkce.
- (9) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- (10) V případě úmrtí člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce musí být svolána členská schůze.

- (11) Schůze představenstva svolává jeho předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda.
- (12) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů svých členů. Každý člen představenstva má jeden (1) hlas.
- (13) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování: u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

## **ČÁST ŠESTÁ**

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

#### **Článek 52 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 53 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice)**

- (1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- (2) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
- (3) Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí.
- (4) Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

#### **Článek 54 Zisk bytového družstva**

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.



## **Článek 55**

### **Ztráta bytového družstva**

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

- a) z nerozděleného zisku minulých let,
- b) 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 56**

### **Uhrazovací povinnost členů**

- (1) Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „**uhrazovací povinnost**“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.
- (2) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
- (3) Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období za podmínek dle odst. 1.

## **Článek 57**

### **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, a
  - d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do jednoho (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 58 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 k likvidaci bytového družstva.

### **Článek 59 Zánik bytového družstva**

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

## **ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek 60**

- (1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
- (2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

### **Článek 61**

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

## **Článek 62**

- (1) Přijetím těchto stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.