

# STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

## Část I.

### ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

#### Článek 1

##### *Obchodní firma a sídlo*

1. Firma: **Bytové družstvo Plumlovská 33**
2. Sídlo: **Prostějov, Plumlovská 852/33, PSČ 796 01**
3. Bytové družstvo Plumlovská 33 (dále jen „bytové družstvo“ nebo „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou Dr4796 a má přiděleno identifikační číslo **283 43 620**.

#### Článek 2

##### *Právní postavení*

1. Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.
2. Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen „NOZ“) oba v platném znění a těmito stanovami.
3. Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
4. Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit **informační desku**.

#### Článek 3

##### *Předmět činnosti*

1. Základním účelem bytového družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.
2. **Předmětem podnikání** bytového družstva je správa a provoz bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva.
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, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činnostmi jeho orgánů.
4. K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavce 3 je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníkou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené. Sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.

## **Článek 4**

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

1. **Bytové družstvo nesmí zastavit** nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. **Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.**
2. **Bytové družstvo nesmí převést** vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. **Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.**
3. Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody 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. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
2. **Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.**
3. **Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.**

## **ČÁST II.**

### **ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ**

## **Článek 6**

### **Základní ustanovení**

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

## **Článek 7**

### **Základní členský vklad**

1. **Výše základního členského vkladu** je pro všechny členy stejná a činí **10.000,- Kč**. Členství v družstvu nevznikne přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.

- Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze ke snížení základního členského vkladu.
2. Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu je možné jen za podmínek daných ZOK.

## **Článek 8**

### ***Další členský vklad - společná ustanovení***

1. Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož je člen nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku) koupí domu, tak při pořízení nových bytů přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.
2. Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem podle čl. 9 těchto stanov, **je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu.**
3. Člen se může podle článku 6 odst. 3 těchto stanov podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.
4. Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí předseda.

## **Článek 9**

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

1. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
  - a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 2 tohoto článku,
  - b) ujednání o tom, že uchazeč o členství je povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
  - c) ujednání o tom, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení byt' jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu,
  - d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
2. 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, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí předseda, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.
3. Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.
4. **Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje předseda.**

## **Článek 10**

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

1. Má-li být s družstevním podílem a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.
2. Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle čl. 9 těchto stanov a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.

## **Článek 11**

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

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

## **ČÁST III.**

### **ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

## **Článek 12**

### ***Vznik členství***

1. Členem bytového družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
3. **Právník se nemůže stát členem družstva.**
4. Členství vzniká dnem, kdy předseda rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle zákona a těchto stanov, nebo pozdějším dnem uvedeným v přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu; 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 (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě.
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 záležitostí s tím spojených jsou upraveny v čl. 41 a 42 těchto stanov.

## Článek 13

### Postup pro přijetí za člena

1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň tyto údaje:
  - a) obchodní firmu bytového družstva,
  - b) jméno a bydliště uchazeče o členství,
  - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.
2. **Předseda** rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky nejdéle do patnácti dnů od podání přihlášky. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na 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.
3. V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

## Článek 14

### Seznam členů

1. **Bytové družstvo vede seznam všech svých členů** podle zákona a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) jméno a bydliště člena, s uvedením adresy pro doručování, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště člena,
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
  - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
  - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
3. **Člen je povinen písemně oznámit 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.
4. Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.

## Článek 15

### 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. Člen má zejména tato základní práva:

- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) volit a být volen do orgánů bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle zákona a těchto stanov,
- c) podávat písemně podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
- d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva,
- 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; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
- h) obracet se písemně s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva a být informován o jejich vyřízení,
- i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle zákona a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
- j) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinností plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,
- k) obdržet na základě písemné žádosti a za úhradu účelně vynaložených nákladů **kopii zápisu z jednání členské schůze,**
- l) obdržet na základě písemné žádosti **kopii průkazu energetické náročnosti budov** za úhradu nákladů vzniklých v souvislosti s jeho vyhotovením a ověřením.

### 4. Člen má zejména tyto základní povinnosti:

- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, těmito stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
- b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,
- c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,
- d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami.

### 5. Mimořádné členské povinnosti některých členů družstva:

Členové nájemci bytů č. 3 a 6 jsou povinni splácet poměrnou část úvěru (podle velikosti bytu) č. 169/2009/K sjednaného u Raiffeisen stavební spořitelny ve výši 846.000,- Kč + úroky, který je splatný k 31. 1. 2030. Úvěr byl družstvem pořízen v roce 2010 na úhradu části kupní ceny domu při jeho koupi od Města Prostějova, tj. na úhradu dalších členských vkladů členů nájemců bytů č. 3 a 6.

## **Článek 16**

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

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

## **Článek 17**

### **Převod družstevního podílu**

1. Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro vznik členství v bytovém družstvu podle těchto stanov. Nespĺňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
3. Převodce družstevního podílu ručí za veškeré dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15ti dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30ti 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. Jedno vyhotovení smlouva o převodu družstevního podílu nebo prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu podle odst. 4 **musí být opatřeno úředním ověřením podpisů všech účastníků.**
6. Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených ve výši:
  - a) 500,- Kč jedná-li se o převod družstevního podílu mezi příbuznými v řadě přímé a sourozenci,
  - b) 5.000,- Kč jedná-li se o převod družstevního podílu na osoby cizí.
7. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 40 odst. 1 těchto stanov.

## **Článek 18**

### ***Přechod družstevního podílu***

1. Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.
3. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
4. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 40 odst. 2 těchto stanov.

## **Článek 19**

### ***Rozdělení družstevního podílu***

1. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce 2 tohoto článku a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle těchto stanov.
2. Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.
3. Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči bytovému družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem bytovému družstvu ve výši určené stanovami bytového družstva.
4. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.
5. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 40 odst. 3 těchto stanov.

## **Článek 20**

### ***Splynutí družstevních podílů***

1. Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3.
3. Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají 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 článku 40 odst. 4 těchto stanov.



## **Článek 21**

### **Způsoby zániku členství v bytovém družstvu**

1. Členství v bytovém družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
  - b) vystoupením člena,
  - c) vyloučením člena,
  - d) převodem družstevního podílu,
  - e) přechodem družstevního podílu,
  - f) smrtí člena družstva,
  - g) jednomu z manželů uzavřením dohody o zúžení společného jmění manželů (smlouvou o manželském majetkovém režimu) nebo dohody o zániku společného nájmu bytu,
  - 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 nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
  - k) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

## **Článek 22**

### **Dohoda o zániku členství**

1. Dohodou o zániku členství mezi členem a bytovým družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.
2. Ustanovení čl. 21 odst. 2 těchto stanov platí obdobně.

## **Článek 23**

### **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 jeden měsíc. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
3. Ustanovení čl. 21 odst. 2 těchto stanov platí obdobně.

## **Článek 24**

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

1. Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov.

2. K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odstavce 1 dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
3. Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odstavce 1, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
4. Ustanovení čl. 21 odst. 2 těchto stanov platí obdobně.

## **Článek 25**

### **Důvody pro vyloučení**

1. Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže:
  - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušují své členské povinnosti uvedené v zákoně nebo těchto stanovách,
  - b) přestali 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 pokud:
  - a) poruší jako nájemci hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu zejména tím, že neuhradí platby ve výši nejméně tři měsíčního předpisu, nebo
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
  - c) porušuje ustanovení čl. 38 odst. 5) těchto stanov.

## **Článek 26**

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

1. Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 4 tohoto článku.
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 dnů.
3. **O udělení výstrahy rozhoduje předseda družstva.**
4. Ustanovení odstavců 1 až 3 se nepoužije a bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

## **Článek 27**

### **Rozhodnutí o vyloučení**

1. O vyloučení **rozhoduje předseda družstva.**
2. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

3. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
4. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

## **Článek 28**

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

1. Proti rozhodnutí předsedy družstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení. K námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
2. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tři měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

## **Čl. 29**

### **Společná ustanovení k vyloučení**

1. Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
2. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.
3. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí předsedy družstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
4. 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.
5. Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje předseda družstva; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
6. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení 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.
7. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

### **Článek 30**

#### **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 družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů.
4. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu si družstvo započte své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

### **Článek 31**

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

1. **Nárok na výplatu** vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu.
2. **Vypořádací podíl je splatný** nejpozději do 6 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu.
3. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

## **ČÁST IV.**

### **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

#### **Článek 32**

##### **Základní ustanovení**

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

### **Článek 33**

#### **Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu**

1. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.

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

### **Článek 34**

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

1. Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 35 těchto stanov.
2. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:
  - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,
  - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
  - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
  - d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov,
  - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb družstva.
3. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 35, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva.

### **Článek 35**

#### ***Nájemné***

1. Členové bytového družstva - nájemci bytů hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 52 těchto stanov
2. **Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (služby) se platí měsíčně nejpozději do 20. dne příslušného měsíce.**
3. Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.

### **Článek 36**

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

1. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména, dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, provoz a čištění komínů.
2. Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje předseda družstva. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují

jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

3. Předseda družstva 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 předsedovi družstva. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo předsedou družstva, svěřila-li mu členská schůze toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

### **Článek 37**

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

1. Bytové družstvo zejména:
  - a) má povinnost předat nájemci družstevní byt ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
  - b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu písemně 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 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
  - d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 39 odst. 2, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
2. **Bytové družstvo má právo požadovat** na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

### **Článek 38**

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

1. Člen - nájemce družstevního bytu zejména:
  - a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
  - b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
  - c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností

člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,

- d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 39 odst. 2,
  - e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce písemně ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
  - f) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
  - g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
  - h) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
  - i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel studené vody, 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 předsedou družstva, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.
- Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.
3. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas předseda družstva, 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.
4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

1. **Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu** jedině s předchozím písemným souhlasem předsedy družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájemem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy předsedovi družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájemem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Za úkony spojené s vyřízením agendy týkající se podnájmu bytu je bytové družstvo oprávněno požadovat od nájemce úhradu nákladů s tím spojených ve výši 1.000,- Kč.
5. **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 a případného usnesení členské schůze.
2. Nájemce je ve smyslu odstavce 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 hlavním stoupacím vedením v bytě.
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, opravy a ověřování bytových měřičů vody pokud členská schůze nerozhodne jinak.
4. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

### **Článek 40**

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

1. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
2. Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.



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

#### **Článek 41**

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

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.
2. Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
3. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
4. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
5. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
6. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
7. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

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

## **Článek 42**

### **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. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.
3. V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení NOZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních NOZ o manželství.
4. Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
5. Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 NOZ o bytovém spoluvlastnictví, a bytové družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že bytové družstvo jako vlastník nepřevzených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví.

## ČÁST V. ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

### Článek 43 Základní ustanovení

- 1) **Orgány bytového družstva jsou:**
  - a) členská schůze,
  - b) předseda družstva,
  - c) místopředseda družstva.
- 2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volenými orgány bytového družstva.
- 3) S ohledem na počet členů se v družstvu nezřizuje kontrolní komise. Její působnost vykonává členská schůze.

### Článek 44 Společná ustanovení o orgánech družstva

- 1) **Členem voleného orgánu** může být pouze **člen družstva** - fyzická osoba starší 18 let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) **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.
- 3) **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 v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou.
- 4) **Funkční období** člena voleného orgánu družstva činí **5 let**.
- 5) Člen voleného orgánu družstva může být volen opětovně.
- 6) **Člen voleného orgánu družstva 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, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- 7) **Člen voleného orgánu družstva je povinen** o skutečnostech uvedených v odstavci 6) tohoto článku 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 předseda družstva vykonávat v průběhu výkonu funkce, písemně oznámí tuto okolnost členské schůzi a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce.
- 8) Každému členu družstva (společným členům) náleží jeden hlas.
- 9) Jednání členské schůze spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.
- 10) O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 11) **Přílohu zápisu tvoří** seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

- 12) Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění uveřejní předseda družstva bez zbytečného odkladu oznámením vyvěšeným na informační desce družstva.
- 13) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období nebo při skončení funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám nově zvoleného 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. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.
- 14) **Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu** se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce.

## *Článek 45*

### *Členská schůze*

- 1) **Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.**
- 2) **Do výlučné působnosti členské schůze náleží:**
  - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - b) volit a odvolávat předsedu a místopředsedu družstva,
  - c) schvalovat určení výše odměny předsedovi a místopředsedovi družstva,
  - d) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
  - e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce a její změnu a zrušení,
  - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle příslušných ustanovení ZOK,
  - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - h) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
  - i) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
  - j) rozhodovat o přeměně družstva,
  - k) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
  - l) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o výši jeho odměny,
  - m) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - n) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
  - o) projednávat zprávy předsedy družstva o činnosti,
  - p) rozhodovat o opravách domu přesahujících v jednotlivém případě částku 10 tis. Kč,
  - q) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti předsedy družstva.
- 4) **Pokud 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.
- 5) **Členskou schůzi svolává předseda družstva** podle potřeby, nejméně však **jedenkrát ročně. Předseda družstva svolává členskou schůzi**, na které se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se tato členská schůze konala **nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období**, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 6) Předseda družstva je povinen svolat členskou schůzi vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. **Předseda družstva je také povinen** svolat členskou schůzi, pokud jej o to požádalo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Předseda družstva je povinen svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že 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, nebo se družstvo

dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

- 7) Na základě žádosti členů družstva podle odst. 6) tohoto článku **je předseda družstva povinen svolat členskou schůzi tak, aby se konala nejpozději do 30 dnů od doručení takové žádosti.** Nebude-li členská schůze v této lhůtě svolána, může členskou schůzi svolat a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 8) Pokud nebude členská schůze svolaná na žádost členů družstva usnášení schopna, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud členové družstva vezmou svoji žádost o svolání členské schůze zpět.
- 9) **Svolání členské schůze** se oznamuje všem členům družstva **písemnou pozvánkou** odeslanou jako obyčejná listovní zásilka nebo e-mailem anebo osobním předáním na adresu uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou členem, a to **nejpozději 15 dnů předem dnem konání** členské schůze. **Současně se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva** a to až do okamžiku konání členské schůze příp. náhradní členské schůze. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou.
- 10) **Pozvánka na členskou schůzi** musí obsahovat alespoň:
  - a) firmu a sídlo družstva,
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba 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,
  - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 11) K pozvánce se zpravidla přikládají veškeré podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 12) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy v pozvánce. Tato povinnost je splněna uveřejněním na internetových stránkách družstva.
- 13) Na žádost 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů je předseda družstva povinen zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková písemná žádost doručena předsedovi družstva až po odeslání pozvánek, informuje o tom předseda členy družstva přítomné na svolané členské schůzi. Tím však není dotčena povinnost předsedy svolat novou členskou schůzi. **Program členské schůze nelze po odeslání pozvánek měnit – pouze za účasti a se souhlasem všech členů družstva.**

#### Čl. 46

- 1) **Členská schůze je schopna se usnášet**, pokud je přítomna většina všech členů družstva majících většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.
- 2) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo.
- 3) **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 hlasovacího práva se vztahuje i na osoby, které jednájí ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo.
- 4) Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis.

- 5) Člen se může nechat na jednání členské schůze zastoupit. 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 zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání členské schůze udělenou žádnou plnou moc. Plná moc udělená jinému členovi družstva nemusí být opatřena úředně ověřenými podpisy. Ve všech ostatních případech se úřední ověření podpisů plné moci pro zastupování člena na členské schůzi vyžaduje.
- 6) Členská schůze **se usnáší většinou hlasů přítomných členů**, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.
- 7) V případě rozhodování o:
  - a) uhrazovací povinnosti členů,
  - b) zrušení družstva s likvidací,
  - c) přeměně družstva,**je členská schůze schopna se usnášet**, pokud jsou přítomny alespoň **dvě třetiny všech členů** družstva a usnesení musí být přijato **alespoň dvěma třetinami přítomných členů**.
- 8) **Není-li členská schůze schopna se usnášet**, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, **náhradní členskou schůzi**, a to novou pozvánkou, se stejným programem, a stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi. Náhradní členská schůze musí být svolána bez zbytečného odkladu.
- 9) **Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů**.
- 10) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout **jen tehdy, jsou-li přítomní a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva**.
- 11) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze (náhradní členské schůze) a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením.
- 12) Každý člen družstva, předseda (místopředseda) družstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.
- 13) Ten, kdo svolal členskou schůzi příp. náhradní členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis a to nejpozději do 15 dnů ode dne jejího konání. Zápis musí obsahovat náležitosti uvedené v čl. 44 odst. 10) a 11) těchto stanov.
- 14) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
  - a) změnu stanov,
  - b) zrušení družstva s likvidací,
  - c) přeměnu družstva.

#### **Článek 47**

##### ***Rozhodování per rollam***

1. Předseda družstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.
2. V případě rozhodování per rollam zašle předseda družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:
  - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
  - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,
  - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.
4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 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 rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.
6. Rozhodnutí formou per rollam je přijato, pokud jej schválí většina hlasů všech členů družstva.
7. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí předseda družstva všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

#### **Článek 48**

##### ***Předseda a místopředseda družstva***

1. Předseda družstva je statutárním orgánem družstva, který:
  - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu,
  - b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
  - c) svolává členskou schůzi, připravuje podklady k jednání a podává jí zprávy o své činnosti a o činnosti družstva,
2. Předsedovi družstva přísluší obchodní vedení družstva, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva a přijímá k tomu příslušná opatření.
3. Předseda družstva organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva a zastupuje družstvo navenek ve všech záležitostech.
4. Právní jednání družstva, pro která je určena písemná forma, podepisuje za družstvo předseda a místopředseda.
5. Místopředseda družstva zastupuje předsedu družstva v době jeho nepřítomnosti.
6. Předseda družstva může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
7. Funkce předsedy (místopředsedy) družstva zaniká volbou nového předsedy (místopředsedy) družstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
8. Předsedu (místopředsedu) družstva může před uplynutím funkčního období členská schůze **odvolat**.
9. Předseda (místopředseda) družstva může z funkce **odstoupit**. **Nesmí tak však učinit v době**, která je pro družstvo **nevhodná**. Výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení členské schůzi, neschválí-li členská schůze na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
10. V případě smrti, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jejich funkcí v průběhu funkčního období, zvolí nejbližší členská schůze nového předsedu (místopředsedu) družstva.

#### **ČÁST VI.**

##### **HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

#### **Článek 49**

##### ***Financování činnosti družstva***

Zdroje krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného nebytových prostor a ostatní výnosy.

#### **Článek 50**

##### ***Základní kapitál***

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů a dalších členských vkladů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

## **Článek 51**

### ***Fond dalších členských vkladů***

1. Fond dalších členských vkladů je součástí základního kapitálu, tvoří se z peněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu.
3. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu.

## **Článek 52**

### ***Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice***

1. Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnou měsíční platbou (případně mimořádným vkladem), která je součástí nájemného u členů – nájemců bytů (nebytových prostor). Její výše se stanoví v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě.
2. Dlouhodobá záloha 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 a splátek dlouhodobých úvěrů.
3. Výši tvorby dlouhodobé zálohy schvaluje členská schůze. O použití dlouhodobé zálohy rozhoduje předseda družstva vyjma případů uvedených v čl. 45 odst. 2 písm. p) těchto stanov.
4. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do následujícího roku. Se členem – nájemcem družstevního bytu se nevypořádává a to ani při ukončení nájmu.

## **Článek 53**

### ***Fondy bytového družstva***

1. Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond.
2. Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
3. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určují směrnice schválené členskou schůzí.

## **Článek 54**

### ***Nedělitelný fond***

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva ve výši podle rozhodnutí členské schůze.
2. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva podle rozhodnutí členské schůze.
3. Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.



## **Článek 55**

### **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 56**

### **Ztráta bytového družstva**

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

- a) z nerozděleného zisku minulých let,
- b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
- c) z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice,
- d) uhrazovací povinností členů,
- e) kombinací výše uvedených způsobů.

## **Článek 57**

### **Uhrazovací povinnost členů**

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

## **Článek 58**

### **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 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.

## **Článek 59**

### **Pokladní hotovost**

1. Předseda může disponovat s pokladní hotovostí, která slouží k drobným nákupům a hrazení nepatrných oprav. Pokladny lze ve výjimečných případech použít i pro příjem nájemného včetně záloh na služby od jednotlivých nájemců nebo z důvodu výplaty přeplatků z vyúčtování služeb.
2. Pokladna se musí vést v pokladní knize. Každý pohyb musí být zaznamenán příjmovým nebo výdajovým pokladním dokladem. Pokladní doklady musí splňovat všechny náležitosti dané zákonem o účetnictví v platném znění.
3. Pokladní limit se stanoví do maximální výše 10 tisíc Kč, kromě výjimečných případů podle odst. 1. Vyšší pokladní zůstatek může být ponechán v pokladně maximálně 30 po sobě jdoucích kalendářní dnů.
4. Inventarizace pokladny se provádí jedenkrát ročně vždy k 31. 12. příslušného roku.

## **ČÁST VII.**

### **ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

## **Článek 60**

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 na likvidaci bytového družstva.
5. Bytové družstva zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

## **ČÁST VIII.**

### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

## **Článek 61**

1. 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.
2. Ke dni účinnosti těchto stanov se zrušují dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
3. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 3. září 2014.
4. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

5. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do veřejného rejstříku.
6. Na základě postupu podle odstavce 4 nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku ve veřejném rejstříku.

V Prostějově dne: 3.9.2014

.....  
předseda družstva