

# S T A N O V Y

## Bytového družstva Práče

### OBSAH:

<b>I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ.....</b>	<b>2</b>
PRÁVNÍ POSTAVENÍ DRUŽSTVA.....	2
OBCHODNÍ FIRMA A SÍDLO .....	2
PŘEDMĚT ČINNOSTI DRUŽSTVA .....	2
DRUŽSTEVNÍ PODÍL.....	3
<b>II. VKLADY ČLENŮ.....</b>	<b>3</b>
ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD .....	3
DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD .....	3
ZPŮSOB URČENÍ VÝŠE A SPLACENÍ DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU .....	3
NEPENĚŽITÝ DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD .....	4
SMLOUVA O DALŠÍM ČLENSKÉM VKLADU.....	4
<b>III. ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU.....</b>	<b>4</b>
PODMÍNKY PRO ČLENSTVÍ, VZNIK ČLENSTVÍ.....	4
POSTUP PRO PŘIJETÍ ČLENA BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....	5
SEZNAM ČLENŮ .....	5
ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA I BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....	6
PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU .....	7
PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU .....	7
ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU .....	8
SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ .....	8
ZPŮSOBY ZÁNIKU ČLENSTVÍ .....	8
DOHODA O ZÁNIKU ČLENSTVÍ .....	9
VYSTOUPENÍ ČLENA Z BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	9
DŮVODY PRO VYLOUČENÍ .....	9
NÁROK NA VYPOŘADACÍ PODÍL .....	10
<b>IV. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU.....</b>	<b>11</b>
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU .....	11
NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU .....	11
SLUŽBY SPOJENÉ S BYDLENÍM .....	12
ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI BYTOVÉHO DRUŽSTVA JAKO PRONAJÍMATELE DRUŽSTEVNÍHO BYTU .....	12
ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA BYTOVÉHO DRUŽSTVA JAKO NÁJEMCE DRUŽSTEVNÍHO BYTU .....	12
OPRAVY A ÚDRŽBA V BYTĚ .....	14
PRÁVNÍ DŮSLEDKY PŘEVODU, PŘECHODU, ROZDĚLENÍ A SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU SPOJENÉHO S PRÁVEM NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU .....	15
SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU.....	15
SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU .....	15
<b>V. ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....</b>	<b>16</b>
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ O ORGÁNECH BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	16
POSTAVENÍ A PŮSOBNOST ČLENSKÉ SCHŮZE.....	17
SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE .....	18
NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE .....	20
PŘEDSTAVENSTVO.....	20

KONTROLNÍ KOMISE .....	22
<b>VI. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....</b>	<b>23</b>
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ O HOSPODAŘENÍ .....	23
ZÁKLADNÍ KAPITÁL .....	23
DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE .....	23
ZISK A OMEZENÍ HOSPODAŘENÍ .....	23
<b>VII. ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....</b>	<b>23</b>
ZTRÁTA BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....	23
ZRUŠENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....	24
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ .....	24

## I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### Článek 1

#### ***Právní postavení družstva***

- 1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb.) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
- 2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
- 3) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
- 4) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva.

### Článek 2

#### ***Obchodní firma a sídlo***

Název obchodní firmy: Bytové družstvo Práče  
 Sídlo firmy: Práčská 2592, Praha 10 – Záběhlice, PSČ 106 00  
 IČ: 25700090

dále jen „bytové družstvo nebo družstvo“.

### Článek 3

#### ***Předmět činnosti družstva***

- 1) Předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov a legislativních předpisů.

- 2) Bytové družstvo zejména zajišťuje provoz a správu bytového domu a pozemku včetně údržby, oprav, modernizací či rekonstrukcí a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely.
- 3) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů se obdobně vztahují také na družstevní nebytové a společné prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.

#### **Článek 4**

##### ***Družstevní podíl***

- 1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl. Družstevní podíl se skládá z majetkových a nemajetkových práv a povinností člena.
- 2) Majetkové právo a povinnosti člena bytového družstva představuje členský vklad, kterým je základní členský vklad a další členský vklad.
- 3) Spoluvlastnictví družstevního podílu se omezuje na osoby blízké (§22 NOZ). Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy bytového družstva a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků družstevního podílu.

## **II. VKLADY ČLENŮ**

#### **Článek 5**

##### ***Základní členský vklad***

- 1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 1000,- Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátit, a to ani zčásti.
- 2) Základní členský vklad musí být splacen před přijetím za člena družstva.

#### **Článek 6**

##### ***Další členský vklad***

- 1) Dalším členským vkladem se člen bytového družstva podílí především na pořízení domu družstvem s pozemkem nebo na pořízení, případně rozšíření družstevního bytu změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.
- 2) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu.
- 3) Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady formou sjednání písemné smlouvy s bytovým družstvem o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu).

#### **Článek 7**

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

- 1) Při založení bytového družstva určila výši dalšího členského vkladu ustavující schůze takovým způsobem, aby vyjadřoval podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemku s domem nebo domu bez pozemku) připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem. Současně určila způsob splacení.

- 2) V případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva určí pravidla pro výši dalšího členského vkladu členská schůze bytového družstva.

### **Článek 8**

#### ***Nepeněžitý další členský vklad***

- 1) Podle podmínek a potřeb bytového družstva může členská schůze schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitého dalšího členského vkladu. Nepeněžitým dalším členským vkladem může být především pořízení nebo rozšíření družstevního bytu změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.
- 2) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel.

### **Článek 9**

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

- 1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
  - a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu,
  - b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství a v jaké lhůtě, jako podmínku pro vznik členství, anebo
  - c) při založení družstva ujednání v souladu s usnesením členské schůze, 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,
  - d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
- 2) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o nepeněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
  - a) údaje o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu,
  - b) prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo (bude) provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany,
  - c) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích.
- 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) 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, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.

## **III. ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

### **Článek 10**

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

- 1) Členem bytového družstva může být jen fyzická osoba za podmínek stanovených v ZOK, která má trvalý pobyt v ČR (nevyžaduje se v případě dědění) nebo v případě společného členství má jeden z manželů trvalý pobyt v ČR.
- 2) Při založení bytového družstva vzniklo členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se staly osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva, jestliže splnily podmínky pro vznik členství.

- 3) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím členské schůze, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.
- 4) Má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, vznikne členství po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze. Podmínkou vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu. Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
- 5) 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.

## **Článek 11**

### ***Postup pro přijetí člena bytového družstva***

- 1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň:
  - a) obchodní firmu bytového družstva,
  - b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
  - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.
- 2) Představenstvo rozhodne o přijetí za člena podle pravidel určených členskou schůzí na základě podané písemné přihlášky. 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. Shodným způsobem se předává rozhodnutí o nepřijetí za člena.
- 3) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30-ti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

## **Článek 12**

### ***Seznam členů***

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

- a) jméno a bydliště nebo sídlo člena s uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
  - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
  - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
- 3) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy 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.

### Článek 13

#### ***Základní práva a povinnosti člena i bytového družstva***

- 1) Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
- 2) 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 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, 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 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 ZOK a těchto stanov,
  - j) 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,
  - k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze.
- 3) Člen má zejména tyto základní povinnosti:
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, 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.
- 4) 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.
  - 5) Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 2 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena.

#### **Článek 14**

##### ***Převod družstevního podílu***

- 1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.
- 2) Nabyvatel družstevního podílu uhradí družstvu administrativní poplatek (zápisné nového člena družstva) za administrativní a technické práce spojené s převodem členského podílu a změnami nájemce družstevního bytu, ve výši určené členskou schůzí
- 3) 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.
- 4) 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 15ti 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 30ti dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.
- 5) 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.

#### **Článek 15**

##### ***Přechod družstevního podílu***

- 1) Smrtí člena družstva přechází jeho družstevní podíl na dědice nebo právního nástupce.
- 2) 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.
- 3) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu.

- 4) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. K tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

## **Článek 16**

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

- 1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov.
- 2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou 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, pokud nabyvatel družstevního podílu není členem družstva.
- 4) Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

## **Článek 17**

### ***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.

## **Článek 18**

### ***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) zánikem družstva bez právního nástupce
  - h) z dalších důvodů, uvedených v zákoně.
- 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.



## Článek 19

### ***Dohoda o zániku členství***

- 1) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu.
- 2) Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.

## Článek 20

### ***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.

## 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) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže družstvu nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
  - d) 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.
- 2) Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo družstva povinno udělit členovi písemnou výstrahu. V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.
- 3) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.
- 4) 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.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházel-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

- 6) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným později se nepřihlíží.
- 7) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
- 8) 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. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení samostatně každému z manželů.
- 9) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 10) 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.
- 11) 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. 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.
- 12) 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 22**

### ***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 dalšího členského vkladu (více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.
- 3) Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu (spolu s pozemkem), převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. To platí i v případě, že se člen podílel na pořízení jiného bytu dalším členským vkladem a tento byt mu byl převeden do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl i tento další členský vklad.
- 4) Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu i základním členským vkladem, rovná se vypořádací podíl nule.
- 5) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu.

## IV. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

### Článek 23

#### ***Základní ustanovení o nájmu družstevního bytu***

- 1) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem a splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
- 2) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu, zejména nebytový a společný prostor družstva.
- 3) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu (právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu), převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu toto právo v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.

### Článek 24

#### ***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 bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné.
- 2) V nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s pronajímatelem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy.
- 3) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:
  - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,
  - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (dále jen „služby“) v souladu se zákonem upravujícím poskytování 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.
- 4) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze (netýká se změn zálohových plateb na služby, které určuje představenstvo), nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva-nájemci.
- 5) 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.

## Článek 25

### ***Služby spojené s bydlením***

- 1) Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
- 2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- 3) Představenstvo 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. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona (nyní zákon č. 67/2013 Sb).

## Článek 26

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

- 1) Bytové družstvo zejména:
  - a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
  - b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,
  - c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu.
- 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 27

### ***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

náležitěho 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 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) zajišťuje a hradí údržbu a opravy v bytě,
  - e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
  - f) odstraní závady 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, v případě havarijního stavu v bytě okamžitě.
  - i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.
- 2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu 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 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. Pokud představenstvo souhlas odmítlo, 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. Představenstvo může souhlas odmítnout pouze ze závažných důvodů, které určí členská schůze.

- 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 představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov 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. 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, 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 28**

### ***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.
- 3) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen podle těchto stanov, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
- 4) 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 údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
- 5) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

## Článek 29

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

- 1) Převodem nebo přechodem 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) Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením, se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 4) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele 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.

## Článek 30

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

- 1) Uzavře-li družstvo nájemní smlouvu s více osobami, stanou se společnými nájemci bytu.
- 2) Co platí o nájemci, platí obdobně o společných nájemcích.
- 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, 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) 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.
- 7) V ostatním se záležitosti manželů uvedené v tomto článku řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

## Článek 31

### ***Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu***

- 1) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
- 2) Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
- 3) 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.

- 4) 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. 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.
- 5) Ustanovení obsažená v § 731 odst. (1) ZOK (tj. podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a podrobnější úprava práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu), se přijetím těchto stanov v porovnání s pravidly obsaženými v dosavadních stanovách a nájemních smlouvách nemění. Proto se nepoužije ustanovení § 731 odst. (2) ZOK.

## V. ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

### Článek 32

#### ***Základní ustanovení o orgánech bytového družstva***

- 1) Orgány bytového družstva jsou:
  - a) členská schůze
  - b) představenstvo
  - c) kontrolní komise
- 2) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
- 3) 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.
- 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 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 volených orgánů jsou 4 roky. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům 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 měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
- 8) 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.
- 9) Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.
- 10) Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, povolat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.
- 11) 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, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena.
- 12) Člen voleného orgánu má nárok na odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva. Odměna musí být schválena usnesením členské schůze nebo sjednána ve smlouvě o výkonu funkce.
- 13) V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, 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.

### Článek 33

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

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
- 2) Členská schůze rozhoduje o všech záležitostech družstva, kromě těch, které svěřila do pravomoci představenstva zejména:
  - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
  - c) schvaluje smlouvu o výkonu funkce,
  - d) určuje výši odměny členů představenstva a kontrolní komise,
  - e) schvaluje zásady hospodaření, projedná plán údržby a rekonstrukcí domů jako základ pro výši nájemného, schvaluje výši dlouhodobých záloh družstevníků na opravy a rekonstrukce domu,
  - f) rozhoduje o způsobu rozúčtování služeb,
  - g) stanovuje pravidla pro případné podnikání v bytě neomezující obyvatele domu,
  - h) projednává výroční zprávy o hospodaření, součástí výroční zprávy o hospodaření je písemný přehled hospodaření družstva s uvedením hlavních výnosových a nákladových položek,
  - i) určuje druhy závazků nebo výši finančního limitu, do kterého rozhoduje o uzavírání závazků družstva představenstvo,
  - j) určuje výši finančního limitu, od kterého je povinnost uzavírat smlouvy na opravy domu na základě výběrového řízení (velké opravy),
  - k) rozhoduje o pronájmech uvolněných družstevních bytů,
  - l) rozhoduje o převodech bytů do vlastnictví,

- m) rozhoduje o přijetí úvěru,
  - n) schvaluje účetní závěrku družstva,
  - o) rozhoduje o uhrazovací povinnosti členů v případě ztráty družstva, kterou nelze pokrýt z jiných zdrojů,
  - p) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí představenstva, zejména o jeho vyloučení,
  - q) rozhoduje o užití zisku nebo úhradě ztráty,
  - r) stanovuje pravidla pro smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení,
  - s) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
  - t) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
  - u) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - v) 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. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

### **Článek 34**

#### ***Svolání členské schůze***

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

- příčemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo členové bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
- 7) Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
  - 8) Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle předchozího odstavce.
  - 9) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
  - 10) Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo svolávající osoby vzaly svoji žádost zpět.
  - 11) 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.
  - 12) 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.
  - 13) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
  - 14) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak.
  - 15) 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 všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. 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.
  - 16) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.
  - 17) O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
    - a) datum a místo konání jednání,
    - b) program jednání,
    - c) průběh jednání,
    - d) přijatá usnesení,
    - e) výsledky hlasování,
    - f) nepřijatá námítka členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
  - 18) Zápis vyhotoví do 15 dnů zvolený zapisovatel, věcná a formální správnost zápisu bude ověřena zvoleným ověřovatelem zvoleným na začátku schůze. Tyto osoby a předsedající podepisují zápis.
  - 19) Přílohu zápisu tvoří pozvánka, seznam účastníků jednání a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.

- 20) O způsobu zveřejnění zápisu nebo přijatých usnesení rozhodne členská schůze.
- 21) Členové družstva budou seznámeni se zněním zápisu obdržáním jeho kopie, pokud o ní projeví zájem.

### **Článek 35**

#### ***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 jsou přítomni alespoň 3 členové.
- 3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

### **Článek 36**

#### ***Představenstvo***

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva v pořadí určeném při zvolení členů představenstva.
- 2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise.
- 3) 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 užití zisku nebo úhradu ztráty. Operativně rozhoduje o zajištění řádné správy majetku družstva, pokud výdaje s tím spojené nepřesáhnou částku 100.000,-Kč. Pro vyšší výdaje si musí vyžádat souhlas členské schůze. Představenstvo projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.
- 4) Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- 5) Představenstvo má 5 členů a je voleno na funkční období 4 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
- 6) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou (podle zápisu v obchodním rejstříku) jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, společenství vlastníků nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

- 7) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 6 předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.
- 8) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho nebo více místopředsedů, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy (více místopředsedů) trvale do své působnosti.
- 9) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.
- 10) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda (místopředsedové v určeném pořadí), zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze poštou, popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.
- 11) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.
- 12) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, s rozhodujícím hlasem předsedy v případě rovnosti hlasů.
- 13) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. 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.
- 14) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.
- 15) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 16) Při skončení výkonu funkce představenstva nebo předsedy představenstva, předá dosavadní předseda funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně, nejpozději do 30 dnů, po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu.

### Povinnosti představenstva pro doručování písemností

- 17) Představenstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla e-mailovou poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil jako svoji adresu poslední.
- 18) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze ve zvláštních případech podle povahy písemnosti.
- 19) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jestliže pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost osobně doručena a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 20) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) při osobním doručování jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
  - b) při doručování poštou jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou.

### **Článek 37**

#### ***Kontrolní komise***

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
- 2) Kontrolní komise má 3 členy, kteří jsou voleni na funkční období 4 let, a rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.
- 4) Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřením členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.
- 5) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.
- 6) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- 7) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 8) Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva.
- 9) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.
- 10) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 11) Z jednání kontrolní komise se pořizuje zápis přiměřeně podle náležitostí zápisu představenstva.

## VI. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

### **Článek 38**

#### ***Základní ustanovení o hospodaření***

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

### **Článek 39**

#### ***Základní kapitál***

- 1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
- 2) Člen bytového družstva se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.
- 3) Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.

### **Článek 40**

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

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

### **Článek 41**

#### ***Zisk a omezení hospodaření***

- 1) 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.
- 2) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
- 3) Souhlas podle odstavce 2 musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

## VII. ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

### **Článek 42**

#### ***Ztráta bytového družstva***

- 1) Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:
  - a) z nerozděleného zisku minulých let,

- b) z uhrazovacích povinností členů,
- c) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- d) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až c).

### **Článek 43**

#### ***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.
- 3) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.
- 4) Bytové družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

### **Článek 44**

#### ***Závěrečná ustanovení***

- 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.
- 3) Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví představenstvo bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin veřejného rejstříku.
- 4) Právní vztahy, které nejsou přímo upraveny těmito stanovami, se řídí ZOK, NOZ a ostatními obecně závaznými právními předpisy.