

# **STANOVY**

***Kaštany, bytové družstvo***

## **Část I.** **Základní ustanovení**

### Čl. 1

*Obchodní firma a sídlo*

Obchodní firma družstva zní:

**Kaštany, bytové družstvo**

Sídlo družstva je na adrese:

**Hodonín, Rodinova 691/4, PSČ 695 01**

IČ: **269 46 076**

### Čl. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatřovat si společnou činností, společnými prostředky byty, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování svých bytových potřeb a tím i obecného zájmu.
2. Bytové družstvo je obchodní korporací, zapisuje se do veřejného rejstříku a zřizuje se na dobu neurčitou.
3. Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhradovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určí tyto stanovy .

### *Předmět činnost*

Předmětem činnosti družstva je především zabezpečování bytových potřeb svých členů, což družstvo činí zejména prostřednictvím pronájmu a správou bytových a nebytových prostor a zajišťováním služeb souvisejících s řádným hospodařením a provozem domů, bytů, nebytových prostor a pozemků, které jsou ve vlastnictví družstva.

## **Část II.**

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

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Právy a povinnostmi se rozumí zejména:
  - a) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá,
  - b) právo volit a být volen do orgánů družstva,
  - c) právo účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
  - d) právo podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,
  - e) povinnost dodržovat stanovy
  - f) povinnost dodržovat rozhodnutí orgánů družstva
2. Každý člen může mít pouze 1 družstevní podíl.
3. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje, kromě spoluvlastnictví u těchto osob - u příbuzných v řadě přímé, registrovaných partnerů, sourozenců.
4. Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.

### **Část III.**

#### **Členství v družstvu a družstevní podíl**

##### Čl. 4

##### *Vznik členství při založení družstva*

1. Členy družstva mohou být zletilé fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky nebo občanstvím ČR a dále právnické osoby se sídlem na území České republiky.

##### Čl. 5

1. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 1.000,- Kč a členského vkladu ve výši 15.000,- Kč u fyzických osob a 25.000,- Kč u právnických osob.
2. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem.
3. Družstvo vrátí základní členský vklad občanu, kterého nepřijalo za člena, do třiceti kalendářních dnů ode dne rozhodnutí o nepřijetí za člena
4. Družstvo může odmítnout přijetí za člena družstva osobě, která neskýtá záruku řádného hospodaření s družstevním majetkem, dodržování dobrých mravů v domě, plnění členských povinností vyplývajících z členství v družstvu.

##### Čl. 6

##### *Vznik členství za doby trvání družstva*

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Členem družstva z titulu dědění se může stát fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
2. Člen může převést svůj družstevní podíl v družstvu na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle čl. 4.
3. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevních bytů, přičemž takto mezi sebou směňované družstevní byty musí být ve vlastnictví téhož družstva.
4. Členství v družstvu může vzniknout i rozdělením dosavadního družstevního podílu, viz též čl. 11 těchto stanov.
- 5.

##### Čl. 7

##### *Společné členství manželů*

1. Členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá členství druhého z manželů.
2. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními **OZ (zákon č 89/2012 Sb., občanský zákoník - dále jen OZ )** o manželském majetkovém právu.
3. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.
4. 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.

5. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení OZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních OZ o zániku manželství.
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 OZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.
7. V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použije ustanovení OZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních OZ o manželství.

#### Čl.8

1. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
2. Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

#### Čl. 9

##### *Splynutí členství a družstevního podílu*

1. Ke splynutí družstevního podílu 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 jiného člena.
2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odst. 3.
3. Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby, splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato správa třetí osoby zaniknou, pokud se člen, který má nabyt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1 nedohodne s touto třetí osobou jinak.
4. Při splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem člena téhož bytového domu, 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. Nabyvatelům dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky splynutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.
5. Z důvodů uvedených v odst. 1 splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
6. Při splynutí členství platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

#### Čl. 10

##### *Převod družstevního podílu*

1. Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo 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 (zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích – dále jen ZOK)** a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu. Pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení OZ o uzavírání smluv.

2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevního podílu vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.
4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu prokazatelně 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 prokazatelně doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu
5. Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení dle odst. 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze.
6. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu ve vztahu k tomuto právu.

#### Čl. 10a)

##### *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 bytového družstva 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. 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. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky přechodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu. Je-li v souladu s těmito stanovami více dědiců družstevního podílu, jsou dědicové povinni bez zbytečného odkladu družstvu prokazatelně oznámit, na kterého z nich přechází související členství v družstvu a nájem družstevního bytu.

#### Čl. 11

##### *Rozdělení družstevního podílu*

1. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odst. 2 a pokud nabyvatelé družstevního podílu 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 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.

4. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.
5. Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělení je spojen nájem kterého předmětu nájmu. Tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělení se převádí či přechází nájem, včetně práv a povinností s tím spojených.

#### Čl. 12

##### *Členská práva a povinnosti*

1. Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené právní úpravou platnou na území České republiky a těmito stanovami.
2. Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené právní úpravou platnou na území České republiky a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva.
3. V rámci práv odstavce 1. má člen zejména tato základní práva:

##### **Členská práva:**

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
- e) 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
- f) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodování o vyloučení z bytového družstva
- g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s platnými právními předpisy nebo stanovami bytového družstva. Tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov
- h) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze. Členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady s pořízením kopie zápisu.
- i) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného představenstvem družstva, na základě převodu družstevního podílu nebo jejich části a na základě dohody o výměně bytu a na základě dědění.
- j) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva,
- k) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění povinností plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona.

#### Čl. 13

1. V rámci povinností podle odstavce 1. čl.12 má člen bytového družstva zejména tyto **základní povinnosti:**

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) uhradit zálohový členský podíl, popř. doplatek členského podílu ve stanovené výši a lhůtě,
- c) platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) anebo zálohy na ně,

- d) hradit příspěvky na činnost družstva a za úkony ve výši určené členskou schůzí
- e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- f) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
- g) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- h) v případě svojí nepřítomnosti delší než tři měsíce sdělit družstvu svoji kontaktní adresu,
- i) požádat předem písemně družstvo o souhlas s podnájmem bytu (nebytového prostoru) nebo jeho části
- j) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru),
- k) podílet se na úhradě ztráty družstva podle čl. 72 odst. 5, 6,
- l) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,
- m) při převodu družstevního podílu dle čl. 10 a výměně bytu dle čl. 53 informovat družstvo předem a doložit prohlášení, že nemá vůči družstvu žádné pohledávky
- n) dodržet podmínky pro poskytnutí dotace dle programu podpory rekonstrukce bývalých vojenských objektů pro účely bydlení pro rok 2004:
  - nájemné bude vyměřováno dle podmínek stá. dotace
  - objekt bude po dobu 20 let užíván k trvalému nájemnímu bydlení
  - bude zabezpečen vliv obce na obsazování bytů
  - rozhodnutí o kolaudaci stavby nabude právní moci do 3 let od data rozhodnutí o poskytnutí dotace

#### Čl. 14

##### *Členské vklady*

1. Majetková účast člena v družstvu tvoří členský vklad (základní členský vklad a další členský vklad) a případná další majetková účast člena na podnikání družstva.
2. Základní členský vklad pro členy družstva – fyzické osoby činí 15.000,-Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých) a pro právnické osoby činí 25 000,- Kč ( slovy: dvacet pět tisíc korun českých ). Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani z části, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

#### Čl. 15

##### *Majetková účast členů družstva*

1. Členský podíl představuje majetkovou účast člena na konkrétním bytu nebo nebytovém prostoru, který je v majetku družstva. Členský podíl se neodepisuje.
2. Zálohovou výši členského podílu určí družstvo před nabytím družstevních bytů a nebytových prostor tak, aby jeho výška kryla náklady připadající na byt nebo nebytový prostor, který byl členu přidělen, snížený o jiné zdroje financování (např. dotace) a o úvěr poskytnutý peněžním ústavem.
3. Člen je povinen zaplatit zálohový členský podíl před nabytím bytu nebo nebytového prostoru do majetku družstva ve výši a lhůtě stanovené družstvem. Tato část členského podílu se skládá ze základního členského vkladu a dalšího peněžitého případně jiného plnění ve výši připadající na družstevní byt (nebytový prostor), který má být členovi předán do nájmu.
4. V případě nutnosti zvýšit zálohu na členský podíl je člen povinen zvýšení členského podílu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.

5. Po nabytí do majetku družstva vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření rozdělí družstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty a místnosti nesloužící k bydlení a představenstvo rozhodne o konečné výši členského podílu.
6. S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (místnosti nesloužící k bydlení) a s rozhodnutím o konečné výši členského podílu seznámí družstvo člena nejpozději do 6 měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši členského podílu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek členského podílu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí (pokud představenstvo nerozhodne jinak), v této lhůtě je družstvo povinno uhradit případný přeplatek členského podílu, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
7. Členský podíl se zhodnocuje o splacenou část úmoru úvěru, poskytnutého peněžním ústavem na nabytí družstevního objektu (dosud jiná majetková účast člena na náklady výstavby).

#### Čl. 16

##### *Členský podíl uvolněného bytu*

1. Před uzavřením nájemní smlouvy k uvolněnému bytu (místnosti nesloužící k bydlení) určí představenstvo výši členského podílu následujícího nájemce částkou odpovídající hodnotě členského podílu zvýšeného o částku do té doby splacené hodnoty úmoru úvěru (všech předcházejících členů) poskytnutého na nabytí majetku do vlastnictví družstva.
2. Případný rozdíl mezi výši členského podílu určeného podle odst. 1 a výši členského podílu zhodnoceného o členem splacenou část úmoru úvěru vyplaceného dosavadnímu nájemci se zúčtuje způsobem schváleným nejvyšším orgánem družstva členskou schůzí.

#### Čl. 17

Ruší se – nově čl. 10

#### Čl. 18

Ruší se

#### Čl. 19

##### *Zánik členství*

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva (čl. 20),
  - b) vystoupením člena (čl. 21),
  - c) smrtí člena (čl. 22),
  - d) převodem družstevního podílu (čl. 10)
  - e) přechodem družstevního podílu (čl. 10 a)
  - f) zánikem společného členství manželů v družstvu pro jednoho z manželů (čl. 26)
  - g) prohlášením konkursu na majetek člena
  - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena
  - i) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu
  - j) vydáním exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po právní moci usnesení o nařízení exekuce
  - k) vyloučením (čl. 24)
  - l) 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 práva na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

#### Čl. 20

##### *Dohoda*

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
2. Dohodou o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členu.
3. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, prokazatelně doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
4. Ustanovení čl. 19 bod 2 platí obdobně.

#### Čl. 21

##### *Vystoupení*

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby 3 měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
3. Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze. Nárok na vypořádací vklad je povinný uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešla práva a povinnosti družstva.
4. Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.
5. K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odstavce 4 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
6. Vystoupí-li člen z bytového družstva podle odstavce 4, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
7. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.
8. Ustanovení čl. 19 bod 2 platí obdobně.

#### Čl. 22

##### *Úmrtí člena*

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo družstevní podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.
2. Družstevním podílem se pro účely dědění rozumí zůstatková hodnota družstevního podílu a hodnota jiné majetkové účasti zůstavitele na nákladech nabytí družstevního bytu (nebytového prostoru).

Čl. 23  
Obnova členství

Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje, jestliže již družstvo vyplatilo vypořádací vklad, musí jej do dvou měsíců od zrušení konkursu družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením družstevního podílu v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

Čl. 24  
Vyloučení

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:
  - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami,
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva,
  - c) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká škoda, nebo trpí, aby se tak družstevního majetku užívalo,
  - d) hrubým způsobem porušuje dobré mravy vůči ostatním členům družstva,
  - e) je o více jak dva kalendářní měsíce v prodlení s úhradou za užívání bytu (nebytového prostoru) nebo se po dobu delší než tři měsíce nepodílí na finančním hospodaření družstva,
  - f) při větším počtu dědiců, družstevního podílu mezi nimiž nemůže vzniknout společné členství v družstvu a společný nájem a do šesti měsíců od právní moci rozhodnutí o dědictví neupraví na základě dohody stav do souladu s ustanoveními občanského zákoníku a nepožádají o rozhodnutí soud.
2. Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit písemnou výstrahu:
  - a) 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 30 dnů.
  - b) o udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva.
3. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do 3 6 měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
4. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm. b) předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku toho šetření.
5. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit, členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi.
6. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím představenstva o vyloučení, může do 30 dnů od doručení písemného rozhodnutí podat odvolání k členské schůzi. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká.
7. Při vyslovení neplatnosti zániku členství podle odst. 5 vzniká poškozenému právo na náhradu způsobené škody.

Čl. 25  
Ruší se

Čl. 26

*Zánik společného členství manželů*

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
  - a) smrtí jednoho z manželů
  - b) dohodou rozvedených manželů
  - c) rozhodnutím soudu o zrušení společného členství a práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manžely.
2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel.
3. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
4. Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé-společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
5. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem družstevního podílu, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Čl. 27

*Majetkové vypořádání*

1. Zánikem členství v bytovém družstvu jinak než převodem vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu.
3. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.
4. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
5. Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích.
6. Při výplatě vypořádacího vkladu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
7. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených se členstvím nebo výměnou bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací vklad. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
8. Při převodu bytu do vlastnictví nájemce při zániku jeho členství nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. V případě, že po převodu bytu do vlastnictví zaplatí vlastník družstvu základní členský vklad a jeho členství bude trvat nadále, rovná se vypořádací podíl při zániku takového členství výplatě základního členského vkladu.

Čl. 28

*Členská evidence*

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 výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo
  - 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

3. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána
4. Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnosti na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.

#### **Část IV.**

### **Pořadníky pro přidělování bytů**

#### Čl. 29

##### *Sestavování pořadníků*

Družstvo přiděluje svým členům byty (nebytové prostory) podle pořadníku sestaveného podle délky členství.

#### Čl. 30

##### *Délka členství*

1. Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.
2. Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.
3. Délka členství člena, který v témže družstvu žádá o přidělení jiného bytu než který užívá nebo jiného nebytového prostoru, se pro účely sestavování pořadníku počítá ode dne doručení jeho žádosti o přidělení jiného bytu (nebytového prostoru).
4. Délka členství člena, který převodem části členských práv a povinností převedl na jiného člena téhož družstva nájem bytu se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne podání žádosti o přidělení jiného bytu.
5. Délka členství člena, který se stal nájemcem nebytového prostoru v případech uvedených v čl. 37, se pro účely sestavování pořadníku pro přidělení bytu započítává ode dne přeměny členství.
6. Délka členství člena garážového družstva, jehož členství přešlo na bytové družstvo v důsledku sloučení nebo rozdělení družstva, se pro účely zařazení do pořadníku na přidělení bytu započítá ode dne převodu členství.

#### Čl. 31

1. Návrh pořadníků předloží představenstvo k připomínkám členům nejpozději dva měsíce před jeho předložením ke schválení. O zveřejnění vyrozumí družstvo členy družstva způsobem v družstvu obvyklým. Návrh pořadníku musí být přístupný členům družstva nejméně po dobu 30 dnů. V této době mohou členové podávat své připomínky.
2. Pořadník schvaluje představenstvo družstva.
3. Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem družstvu obvyklým.

#### Čl. 32

##### *Přidělování bytů*

1. Byty přiděluje představenstvo členům podle jejich pořadí v pořadníku.
2. Mimo pořadník přiděluje představenstvo byty na základě smlouvy o zajištění nabývání bytů (nebytových prostor) a spolupráci při přidělování těchto bytů (nebytových prostor).

3. Představenstvo může přidělit byty mimo pořadník v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva. V jednom roce lze takto přidělit nejvýše 10 % z celkového počtu přidělených bytů podle pořadníku v příslušném kalendářním roce.
4. Mimo pořadník může dále představenstvo přidělit byt členu, jehož byt, který v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na přidělení bytu nebo práva na jeho užívání nesprávným postupem družstva. Představenstvo může na základě návrhu obecního (městského) úřadu přidělit byt mimo pořadník též v případech, kdy přidělovaný byt byl uvolněn vyklizením dosavadního uživatele do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním (městským) úřadem.
5. Mimo pořadník může představenstvo na návrh členské schůze přidělit uvolněný byt členu, který v tomtéž družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě. Uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí.
6. Mimo pořadník přidělí představenstvo i uvolněný byt v případech, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o přidělení bytu zájem, a to podle délky členství.
7. Mimo pořadník přidělí představenstvo byty členům, kteří byt nebo nebytový prostor již užívali před nabytím do majetku družstva.

#### Čl. 33

1. Před přidělením bytu představenstvo vyzve písemně člena ke splacení členského vkladu podle čl. 15 a při přidělení uvolněného bytu podle čl. 16, popř. k uzavření smlouvy o jiném plnění na členský vklad při výstavbě svépomocí. Lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
2. Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě členský vklad dle odst. 1 nebo odmítne-li písemně přidělení bytu.

#### Čl. 34

##### *Změna rozhodnutí o přidělení bytu*

Představenstvo družstva může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, jestliže členu k přidělenému bytu nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy. Nový příděl se považuje za realizaci původního pořadníku, popř. šlo-li o příděl mimo pořadník, za realizaci tohoto přídělu.

#### Čl. 35

##### *Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu*

1. Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy:
  - a) člen na výzvu družstva neuhradil ve stanovené lhůtě doplatek členského vkladu dle čl. 15 odst. 6,
  - b) člen odmítl převzít byt, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené představenstvem.
2. Rozhodnutí o zrušení právoplatného rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti rozhodnutí dle odst. 2 se může člen odvolat. Odvolání má odkladný účinek.
3. V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 1 vzniká členovi nárok na majetkové vypořádání podle čl. 27.
4. V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 2 vzniká členovi nárok na vrácení zálohového členského vkladu sníženého o základní členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím 2 měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

## Čl. 36

*Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu*

Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) do nájmu třetí osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může představenstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského vkladu podle čl. 15. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

**Část V.****Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)**

## Čl. 37

*Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)*

1. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechá svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného představenstvem družstva,
  - b) převodem družstevního podílu podle čl. 10
  - c) na základě dohody o výměně bytu,
  - d) na základě nabytí členského vkladu děděním.
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu a rozsah užívání, výši nájemného a způsob výpočtu úhrady za plnění spojené s užíváním bytu. Měla by též obsahovat i popis příslušenství a popis stavu bytu. Nájemní smlouva musí být uzavřena písemně, a to ve třech vyhotoveních, z nichž družstvo-pronajímatel obdrží dvě pare a člen-nájemce jedno pare.

## Čl. 38

*Práva a povinnosti z nájmu bytu*

1. Se členem-nájemcem družstevního bytu a s manželi-společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen-nájemce neprodleně oznámit družstvu.
2. Kromě práva užívat byt má člen-nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

## Čl. 39

1. Družstvo je povinno zajistit členu-nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat a podle možností i zlepšovat.
2. Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci), vyjma oprav a výměn vodoinstalačních, kanalizačních, a topných rozvodů (včetně topných těles) a vnější nátěry oken a dále opravy ujednané představenstvem.

3. Představenstvo může z technických, ekonomických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.

#### Čl. 40

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena-nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím písemném upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho úhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
2. Nepostará-li se člen-nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav, a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklady samo a požadovat od něj náhradu.

#### Čl. 41

Člen-nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

#### Čl. 42

Člen-nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

#### Čl. 43

Člen-nájemce družstevního bytu nesmí provádět úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě (nebytových prostorách) bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.

#### Čl. 44

Družstvo je oprávněno provádět úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena-nájemce družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

#### Čl. 45

##### *Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu*

1. Člen-nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
2. Součástí nájemného je také částka určená na dotaci fondu na financování údržby a investic. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení družstevního domu nebo objektu s nebytovými prostory.
3. Záloha na nájemné se platí v průběhu měsíce, nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce, což je den připsání částky na účet družstva. Úhrada bude prováděna převodem na účet družstva, který bude stanoven v nájemní smlouvě. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do

30. června následujícího roku. Rozdíl mezi dotací a čerpáním fondu na financování údržby a investic se do vyúčtování nezahrnuje.

4. Záloha na úhradu za plnění poskytované s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období) vynaloženými, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do tří měsíců poté, kdy mu bude jejich výše známá.
5. Výši záloh nájemného a za plnění poskytovaná s užíváním bytu určuje roční hospodářský plán příslušného střediska domovního hospodářství. Tento hospodářský plán je také podkladem k případné změně výše zálohy stanovené v nájemní smlouvě.
6. Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 3 a 4 družstvo členu uhradí nejpozději do šedesáti dnů po vyúčtování. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
7. Spolu se zálohou na nájemné a zálohou za plnění poskytovaná s užíváním bytu hradí člen na jeho byt připadající částku úmoru a úroku úvěru poskytnutého družstvu na nabytí peněžním ústavem.
8. Nezaplátí-li člen-nájemce družstevního bytu zálohu na nájemné a zálohu za plnění poskytovaná s užíváním bytu spolu s částkou uvedenou v odst. 7 do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení.

#### Čl. 46

1. Člen-nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho prokazatelně zhoršilo.
2. Stejně právo má člen-nájemce družstevního bytu, jestliže úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
3. Člen-nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.
4. Člen-nájemce družstevního bytu nemá právo na přiměřenou slevu pokud nevhodným užíváním bytu a svým jednáním přispěl ke zhoršení kvality bytu.

#### Čl. 47

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

#### Čl. 48

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

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.
3. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

#### Čl. 49

Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.



Čl. 50

*Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:*

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b) dohodou rozvedených manželů-společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu,
- c) smrtí jednoho z manželů,
- d) zánikem nájmu družstevního bytu.

Čl. 51

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
2. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský vklad. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

Čl. 52

*Podnájem bytu (části bytu)*

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti podle § 2291 občanského zákoníku a za důvod pro stanovení sankce ve výši 5.000,-Kč a postup dle čl. 24 stanov.
2. Družstvo vydá souhlas k podnájmu bytu po složení poplatku ve výši 3.000,-Kč.
3. Družstvo nedá souhlas k podnájmu bytu, jestliže se má podnájemcem stát osoba, která se dopustila trestného činu proti majetku družstva a jeho členům nebo je proti ní vedeno trestní řízení v této věci, a osobě, která dříve hrubě narušovala soužití osob v domě a bránila řádnému užívání bytů a nebytových prostor ostatním nájemníkům.
4. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

Čl. 53

*Výměna bytu*

1. Člen-nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem orgánu družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o družstevním podílu. Představenstvo dohodu o výměně bytů neschválí, jestliže ten, na koho mají být převedena členská práva a povinnosti, nespĺňuje podmínky stanovené v čl. 4. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytů, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
2. Jestliže člen-nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, orgán družstva dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva.
3. Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutím orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.
4. Převod družstevního podílu na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

Čl. 54

1. Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy byl dohodou vysloven souhlas, jinak právo zanikne.
2. Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody ustoupit. Musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

Čl. 55

*Zánik nájmu družstevního bytu*

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle článku 19,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě
- c) písemnou výpovědí člena-nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně 3 měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu,
- d) výpovědí nájmu družstevního bytu danou družstvem
- e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu
- f) převedením bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce-člena.

Čl. 56

*Bytové náhrady*

1. Člen-nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není zajištěna odpovídající bytová náhrada, pokud pronajímateli povinnost zajistit bytovou náhradu stanovuje platná právní úprava. I bez zajištění bytové náhrady je povinen se z bytu vystěhovat, jestliže mu není třeba poskytnout ani náhradní byt ani náhradní ubytování.
2. Co se rozumí v konkrétních případech bytovou náhradou stanovuje případně platná právní úprava OZ.

Čl. 57

*Nájem nebytových prostor*

1. O nájmu nebytových prostor platí přiměřené ustanovení o nájmu bytů.
2. Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.
3. Nájem a podnájem nebytových prostor upravuje OZ.

Čl. 58

*Zajištění řádného využití bytů*

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
2. Zjistí-li družstvo, že člen přidělený byt bez vážných důvodů vůbec neuvžívá a nebo jej užívá jen občas, popř. že užívá dva byty, vyzve člena, aby byt řádně užíval a nebo provedl takové dispozice s bytem, které podle stanov jsou přípustné, nebo byt odevzdal družstvu. Nestane-li se tak, družstvo požádá soud o přivolení k výpovědi nájmu družstevního bytu, pokud je k výpovědi takového přivolení soudem nutno dle platné právní úpravy, jinak dá bez dalšího výpověď z nájmu.
3. Byt nebo jeho část může člen-nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům, než k bydlení jen se souhlasem představenstva družstva.

4. O trvalém užívání bytu k jiným účelům než k bydlení rozhoduje představenstvo. Trvalé užívání bytu k jiným účelům než na bydlení upravuje zvláštní předpis (zákon 183/2006 Sb. – stavební zákon )

Čl. 59  
*Sloučení bytů*

Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen se souhlasem představenstva družstva.

Čl. 60  
*Rozdělení bytu*

Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.

Čl. 61

1. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení úřadu, ani jiných příslušných orgánů, které jsou nutné podle zvláštních předpisů.
2. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

**Část VI.**  
**Orgány družstva**

Čl. 62

Orgány družstva jsou:

1. členská schůze
2. představenstvo
3. kontrolní komise

Čl. 63

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva. Za právnickou osobu jedná jí zmocněná fyzická osoba.
2. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která je 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. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nespĺňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v OZ a v ZOK.
3. Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
4. Funkční období členů volených orgánů je pět let. Členové orgánů družstva mohou být do svých funkcí voleni opětovně.
5. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může být odvolán i před uplynutím funkčního období orgánem, který ho do funkce zvolil.
6. Člen voleného orgánu může v průběhu volebního období ze své funkce odstoupit, je však povinen toto odstoupení písemně oznámit orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy

- odstoupení projednal orgán oprávněný k tomu dle stanov, nejpozději však do 2 kalendářních měsíců.
7. Kromě členů orgánu může být volen do orgánu i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolá v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.
  8. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona nebo stanov spadají do jejich působnosti.
  9. Kolektivní orgány jsou způsobilé se usnášet, jestliže je přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, jestliže pro ně hlasovala nadpoloviční většina přítomných, jestliže zákon nebo stanovy nestanoví jinak.
  10. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit úkoly s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a dodržovat právní předpisy a stanovy. Pečlivě 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).
  11. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil, odvolat. Orgán může pak až do doby volby nového člena povolat zastupujícího člena, který má práva a povinnosti řádného člena. Toto ustanovení se přiměřeně použije i v případě zániku členství v orgánu smrtí.
  12. O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostí podle ZOK a těchto stanov. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
  13. Členům orgánů družstva může být přiznána za výkon funkce odměna ve výši, kterou schválí členská schůze a poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.
  14. Každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas. Hlasování je veřejné.
  15. Členové představenstva a kontrolní komise jsou povinni respektovat zákaz konkurence v souladu s ustanovením ZOK.

#### Čl. 64

##### *Členská schůze*

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.

#### Čl. 65

##### *Působnost členské schůze*

1. Do působnosti členské schůze patří:
  - a) Měnit stanovy družstva.
  - b) Volit a odvolávat členy a náhradníky představenstva a kontrolní komise.
  - c) Schvalovat řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrku.
  - d) Rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě o úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK.
  - e) Rozhoduje o uhrazovací povinnosti.
  - f) Rozhoduje o použití nedělitelného fondu, o zřízení a způsobu použití dalších fondů.
  - g) Rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu.
  - h) Rozhodovat o základních otázkách koncepce družstva.
  - i) Rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí představenstva o vyloučení člena z družstva.
  - j) Rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva, nebo o změně právní formy.
  - k) Volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně.
  - l) Rozhodovat o prodeji, nebo nájmu podniku a o jiným významných majetkových dispozicích.

- m) Rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty, takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká, to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt do vlastnictví člena, který je nájemcem.
- n) Určuje výši odměny představenstva a kontrolní komise.
- o) Schvaluje majetkové a finanční úkony (výdaje) družstva převyšující částku 150 000,-- vč. DPH.  
Výjimku z tohoto pravidla představuje
  - úhrada nájemních služeb, které jsou spojené s užíváním bytů dle platných předpisů
  - mimořádná a neodkladná situace, např. havárie, kdy představenstvo je oprávněno rozhodovat samostatně o jakémkoliv majetkovém a finančním úkonu, který je třeba bezodkladně učinit pro zabezpečení a ochranu majetku družstva a jeho členů
  - úkony činěné v souladu se schváleným finančním plánem
  - čerpání prostředků bytového družstva jak je výše uvedeno je však představenstvo povinno předložit, řádně objasnit a zdůvodnit na nejbližší členské schůzi
- p) Působnost vymezená těmito stanovami nebo zákonem.
- q) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují. To neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.
- r) Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o toto 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.

## 2. Usnášeníschopnost členské schůze

- a) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu hlasů, nevyžaduje –li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.
- b) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy bytového družstva vyšší počet hlasů.
- c) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas.
- d) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastní členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastoupení na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda je udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou plnou moc.
- e) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

## 3. Rozhodování per rollam

- a) Představenstvo může rozhodnou, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.
- b) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodování.
- c) Návrh rozhodnutí obsahuje:
  - text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění
  - lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů, pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva
  - podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí

- další údaje, určil-li stanovy
- d) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce c) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení platí, že s návrhem nesouhlasí.
- e) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou (notářem), má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.
- f) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- g) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo 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.

#### Čl. 66

##### *Svolávání členské schůze a náhradní členské schůze*

1. Představenstvo svolá členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců od 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. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách bytového družstva 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:
  - firmu a sílu bytového družstva
  - místo a dobu zahájení členské schůze
  - označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze
  - program členské schůze
  - místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednání jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce
4. Má-li dojít ke změně stanov nebo přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
5. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.
6. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že:
  - ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva byla neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat,
  - bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
7. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. (§ 639 odst. 3 ZOK)
8. Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže je mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
9. Nemá-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.
10. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK 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 svolání členské schůze požádali.
11. Nemá-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou

- schůzi. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.
12. 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.
  13. Zálležitosti, 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.
  14. O průběhu členské schůze a o jejich usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina.
  15. Náhradní členská schůze.
    - Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolat 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
    - Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
    - Zálležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví s tím souhlas všichni členové družstva.

#### Čl. 67 Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má pět členů.
2. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.
3. Členové představenstva jsou voleni členskou schůzí na funkční období pět let. Ze svého středu volí představenstvo předsedu a místopředsedu družstva. Předseda představenstva řídí běžnou činnost družstva. Členové představenstva nesmí být mezi sebou nebo se členy kontrolní komise příbuznými v řadě přímé nebo manželé.
4. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době nepřítomnosti zastupuje místopředseda.
5. O průběhu jednání představenstva a jeho rozhodnutí se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápise se uvedou jmenovitě členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
6. Usnesení představenstva lze přijmou hlasování uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků .
7. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.
8. Představenstvo:
  - a) zajišťuje provoz družstva, k tomu vede obchodní jednání a uzavírá potřebné smlouvy
  - b) svolává členské schůze a připravuje podklady pro jejich jednání, organizuje členské schůze a řídí je
  - c) zajišťuje sestavení řádné účetní závěrky a mimořádných účetních závěrek a předkládá je ke schválení členské schůzi
  - d) navrhuje členské schůzi způsob rozdělení a užití zisku a způsob úhrady ztrát
  - e) zajišťuje provoz domu, k tomu vede obchodní jednání a uzavírá potřebné smlouvy
  - f) plní usnesení členských schůzí
  - g) projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce
  - h) rozhoduje o vyloučení člena družstva
  - i) rozhoduje o záležitostech stanovených zákonem nebo těmito stanovami.
9. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou ročně. Představenstvo svolává předseda, popřípadě místopředseda. 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 nedostatků.

10. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
11. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva.

#### Čl. 68

##### *Jednání představenstva*

1. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Za družstvo jedná navenek předseda v jeho nepřítomnosti místopředseda.
2. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo předepsaná písemná forma, je třeba podpisu předsedy, popřípadě místopředsedy, a jednoho ze členů představenstva.
3. Představenstvo může na základě plné moci pověřit zastupováním družstva i třetí osoby.

#### Čl. 69

##### *Kontrolní komise*

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
2. Kontrolní komise odpovídá členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Kontrolní komise se skládá ze tří členů, kteří jsou voleni členskou schůzí na období pět let. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu. Členové kontrolní komise nesmí být mezi sebou nebo se členy představenstva příbuznými v řadě přímé nebo manžely. Člen kontrolní komise nesmí být členem představenstva.
3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
4. 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.
5. Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo se účastnit jednání představenstva.
6. Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně jednou za 3 měsíce. Schůzi svolává předseda, popřípadě pověřený člen kontrolní komise.
7. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech členů.
8. O průběhu jednání kontrolní komise a jeho rozhodnutí se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápise se uvedou jmenovitě členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
9. V případě smrti člena kontrolní komise, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena kontrolní komise v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může kontrolní komise v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy kontrolní komise (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen kontrolní komise, který nastoupil na uvolněné místo člena kontrolní komise, má všechna práva a povinnosti



řádně zvoleného člena kontrolní komise. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.

10. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise.

## **Část VII.** **Hospodaření družstva**

### Čl. 70

#### *Financování činnosti družstva*

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.
2. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.
3. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů – nájemců družstevních bytů a dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.
4. Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:
  - z nerozděleného zisku minulých let
  - z nedělitelného fondu
  - uhrazovací povinnosti členů ( čl. 70 a)
5. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související.

### Čl. 70 a)

#### *Uhrazovací povinnost*

1. Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále je „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 doby trvání jeho členství dosáhne trojnásobek základního členského vkladu.
2. Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.
3. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty podíleli.
4. Kdo byl členem družstva pouze určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.
5. 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 fondy družstva, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva,
  - d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
6. Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období.

Čl. 71

*Bytové hospodářství*

1. Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je bytový dům.
2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor).
3. Zálohové platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (místnosti nesloužící k bydlení) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených nejvyšším orgánem družstva.

Čl. 72

*Ostatní hospodaření*

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z příspěvků na správu, z zápisného, z pronájmu nebytových prostor a jiných poplatků, příp. z dalších zdrojů.
2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodaření.
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva.
4. Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, se stanoví v závislosti na výši základního členského vkladu, příp. další majetkové účasti člena na podnikání družstva vyčísleného ke dni rozdělovaného vkladu na zisku.
5. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva:
  - z nedělitelného fondu
  - rozvržením na členy ve stejném poměru jako je uvedeno v odst. 4 – kombinací výše uvedených způsobů.
6. Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne nejvyšší orgán družstva o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující členský vklad.

Čl. 73

*Fondy družstva*

1. Družstvo vytváří :
  - základní kapitál
  - nedělitelný fond
  - fond na nabytí družstevních bytů a nebytových prostor,
  - fond členských podílů,
  - dlouhodobá záloha na opravy, údržbu a technické zhodnocení (fond oprav)
2. Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitřními předpisy schválenými nejvyšším orgánem družstva.

Čl. 74

*Základní kapitál*

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.
2. Výše základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50.000,- Kč.
3. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
4. Zapisovaný základní kapitál činí 50.000,- Kč.
5. Správcem vkladu při založení družstva je zakladatel Městská bytová správa, spol. s r.o. zastoupená jednatelekou Ing. Janou Bimkovou.

Čl. 75  
*Nedělitelný fond*

1. Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
2. Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití (nejsou uloženy na zvláštním účtu).
3. Zdroje nedělitelného fondu lze použít na úhradu ztráty a na tvorbu ostatních fondů bytového družstva.
4. Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.

Čl. 76  
*Fond na nabytí družstevních bytů a nebytových prostor*

1. Fond na nabytí družstevních bytů a nebytových prostor se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu. Dále se tvoří i z příspěvků jiných právnických nebo fyzických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu.
2. Prostředky fondu se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou.

*Fond členských podílů*

1. Fond členských podílů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na členský podíl, příp. aktivací splaceného investičního úvěru poskytnutého na družstevní nabývání (podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva).
2. Prostředky fondu lze použít na úhradu nákladů spojených s družstevním nabýváním bytů a nebytových prostor, k vrácení členského vkladu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.

Čl. 77  
*Dlouhodobá záloha na opravy, údržbu, technické zhodnocení a další potřeby družstva*

1. Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu je tvořena dotací od vlastníků dle výše spoluvlastnických podílů. Zálohy jsou tvořeny ve výši schválené členskou schůzí.
2. Zdroje lze použít k financování oprav, údržby společných částí domu, na rekonstrukce, modernizace, technické zhodnocení majetku a další potřeby dle rozhodnutí členské schůze a představenstva.

Čl. 78  
Ruší se

**Část VIII.**  
**Zrušení, likvidace družstva a změna právní formy**

Čl. 79

1. Bytové družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.
2. O dobrovolném zrušení bytového družstva rozhoduje členská schůze.
3. Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Čl. 80 - 83  
Ruší se

Čl. 84  
*Likvidace družstva*

1. Po zrušení bytového družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
2. Zrušuje-li se bytové 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 členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
4. V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

**Část IX.**  
**Společná ustanovení**

Čl. 85

1. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí pokud stanovy nestanoví v jednotlivých případech jinak.
3. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí pokud stanovy nestanoví v jednotlivých případech jinak. Jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo podáno.
4. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
5. Představenstvo může rozhodnout o odvolání samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 86  
*Podněty členů*

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

Čl. 87  
*Doručování*

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených stanovami nebo platnou právní úpravou.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí (a to včetně doručení vložením do označené domovní schránky) nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:

- a) při doručování písemností pracovníkem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
- b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí do vlastních rukou. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

Čl. 88  
*Počítání času*

1. Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem lhůty následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání, a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

**Část X.**  
**Přechodná a závěrečná ustanovení**

Čl. 89

1. Stanovy byly přijaty v původním znění na ustavující členské schůzi dne 24.8.2004, změněny rozhodnutím členské schůze dne 13. 10. 2004 a změněny rozhodnutím členské schůze dne 24. 6. 2009.
2. Stanovy v aktuálním znění byly přijaty na členské schůzi konané dne 9. 6. 2014, a k tomuto dni nabývají v tomto znění účinnosti.