



## **STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA INSTART**

**Praha 10 – Kolovraty, Mladotova 667/7, PSČ: 103 00,  
IČ: 00549380**

**Znění schválené členskou schůzí dne 24.11.2015**

### OBSAH

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ .....	6
Článek 1 Právní postavení .....	6
Článek 2 Obchodní firma .....	6
Článek 3 Sídlo .....	6
Článek 4 Předmět činnosti a podnikání .....	7
Článek 5 Družstevní podíl – obecná ustanovení .....	8
ČÁST DRUHÁ ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ .....	9
Článek 6 Základní ustanovení .....	9
Článek 7 Základní členský vklad .....	9
Článek 8 Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu .....	9
Článek 9 Další členský vklad .....	9
Článek 10 Smlouva o dalším členském vkladu .....	11
Článek 11 Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství .....	12
ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU .....	13
Oddíl 1 Vznik členství a seznam členů .....	13
Článek 12 Podmínky pro členství, vznik členství .....	13
Článek 13 Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky .....	13
Článek 14 Seznam členů .....	14
Oddíl 2 Práva a povinnosti člena a bytového družstva .....	15
Článek 15 Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva .....	15
Článek 16 Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu-obecně .....	17



Oddíl 3 Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu .....	17
Článek 17 Převod družstevního podílu .....	17
Článek 18 Přechod družstevního podílu .....	18
Článek 19 Rozdělení a splynutí družstevních podílů .....	19
Oddíl 4 Zánik členství v bytovém družstvu .....	19
Článek 20 Způsoby zániku členství .....	19
Článek 21 Dohoda o zániku členství .....	20
Článek 22 Vystoupení člena z bytového družstva .....	20
Článek 23 Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov .....	21
Oddíl 5 Vyloučení člena z bytového družstva .....	21
Článek 24 Důvody pro vyloučení .....	21
Článek 25 Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení .....	22
Článek 26 Rozhodnutí o vyloučení .....	23
Článek 27 Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení .....	23
Článek 28 Společná ustanovení k vyloučení .....	23
Článek 29 .....	24
Článek 30 .....	24
Oddíl 6 Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva .....	24
Článek 31 Nárok na vypořádací podíl .....	24
Článek 32 Lhůta splatnosti vypořádacího podílu .....	25
ČÁST ČTVRTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU .....	26
Oddíl 1 Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy .....	26
Článek 33 Základní ustanovení .....	26
Článek 34 Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu .....	26



Oddíl 2 Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu, nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením .....	27
Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu .....	27
Článek 35.....	27
Článek 36.....	27
Článek 37 Nájemné.....	27
Článek 38 Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby).....	28
Oddíl 3 Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojené s nájmem družstevního bytu .....	28
Článek 39 Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu .....	28
Článek 40 Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu .....	29
Článek 41 Opravy a údržba v bytě .....	31
Článek 42 Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto nájmu .....	34
Oddíl 4 Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu .....	35
Článek 43 Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu .....	35
Článek 44 Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva .....	36
Článek 45 Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu .....	36
ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....	38
Oddíl 1 Obecná ustanovení o orgánech .....	38
Článek 46 Základní ustanovení .....	38
Článek 47 Společná ustanovení .....	38
Oddíl 2 Členská schůze .....	40
Článek 48 Postavení a působnost členské schůze .....	40
Článek 49 Svolání členské schůze .....	41



Článek 50 Usnášeníschopnost členské schůze .....	43
Článek 51 Náhradní členská schůze .....	44
Článek 52 Rozhodování per rollam .....	44
Článek 53 Dílčí členské schůze .....	45
Oddíl 3 Volené orgány a jiné orgány bytového družstva .....	45
Článek 54 Představenstvo.....	45
Článek 55 Kontrolní komise.....	47
<b>ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ.....</b>	<b>49</b>
Článek 56 Základní ustanovení .....	49
Článek 57 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice) .....	49
Článek 58 Fondy bytového družstva .....	49
Článek 59 Zisk bytového družstva.....	50
Článek 60 Ztráta bytového družstva .....	50
Článek 61 Uhrazovací povinnost členů.....	50
Článek 62 Uložení uhrazovací povinnosti .....	50
<b>ČÁST SEDMÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....</b>	<b>52</b>
Článek 63 Zrušení bytového družstva .....	52
Článek 64 Zánik bytového družstva.....	52
<b>ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ .....</b>	<b>53</b>
Článek 65.....	53
Článek 66.....	53
Článek 67 .....	53





## **ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

### **Článek 1 Právní postavení**

- (1) Bytové družstvo INSTART (dále i jen „bytové družstvo“), 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. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

### **Článek 2 Obchodní firma**

- (1) Obchodní firma: Bytové družstvo INSTART
- (2) IČ: 00549380

### **Článek 3 Sídlo**

Sídlo Praha 10 – Kolovraty, Mladotova 667/7, PSČ: 103 00



#### **Článek 4 Předmět činnosti a podnikání**

- (1) Základním účelem založení a předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.
- (2) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkovi nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.
- (3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti
  - (a) provoz a správa bytových domů, popřípadě dalších staveb ve vlastnictví bytového družstva, sloužících k provozu a správě bytových domů a pozemků, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změn staveb, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
  - (b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva-nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze; směrnice schválené členskou schůzí družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.
- (4) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odst. 1 až 3 je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníkou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení představenstvem.
- (5) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.
- (6) Bytové družstvo podle svých finančních možností zabezpečuje údržbu, opravy a modernizaci svých domů s výjimkou vnitřního vybavení bytů, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
- (7) Bytové družstvo zajišťuje potřebné zaměstnavatelské, ekonomické a správní činnosti související s předmětem činnosti.



- (8) Bytové družstvo zabezpečuje rozvod elektrické energie, plynu, vody, s výjimkou vnitřních rozvodů v bytech (tj. od svorkovnic, jističů resp. stoupačky tlakové a odpadní vody od bytových uzávěrů), pokud členská schůze nerozhodne jinak.
- (9) Bytové družstvo zabezpečuje dodávky elektrické energie do společných prostor družstva, a dále kompletně zabezpečuje dodávky vody, odvod kanalizačních splašků a odvoz domovního odpadu, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

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

- (1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
- (2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje s výjimkou dědictví.





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

### **Článek 6 Základní ustanovení**

- (1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
- (2) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.

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

- (1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 3.000,- Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.
- (2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva. Písemné prohlášení se vyhotovuje formou veřejné listiny.

### **Článek 8 Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu**

- (1) Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.
- (2) Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle § 568 ZOK.

### **Článek 9 Další členský vklad Společné ustanovení**



- (1) Po splacení základního členského vkladu se může člen zavázat k upsání a splacení dalších členských vkladů či k další majetkové účasti na zajištění činnosti bytového družstva. K upsání a složení dalšího členského vkladu je třeba souhlasu členské schůze bytového družstva. Následky prodlení se splněním povinnosti zaplatit další členský vklad jsou uvedeny dále ve stanovách.
- (2) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva na podnikání družstva, a to za podmínek úvěrové účasti v souladu s úvěrovou smlouvou družstva, kdy tato účast se dělí na Část A a Část B.
  - (a) V případě převzetí závazku k Úvěrové účasti vzniká povinnost platit měsíční splátky Úvěrové účasti prvním dnem měsíce, ve kterém se člen družstva stane nájemcem bytu uvedeného v jeho členské přihlášce. Povinnost člena družstva platit Úvěrovou účast zaniká úplným splacením části úvěru družstva, který byl čerpán na krytí části nákladů na vybudování bytu uvedeného tímto členem v členské přihlášce, včetně k této části úvěru se vážícího příslušenství a představenstvem stanoveného podílu na do té doby vzniklých ostatních finančních závazcích družstva vůči bance, která úvěr poskytla.
  - (b) Výše Úvěrové účasti u každého jednotlivého člena družstva bude stanovena před uzavřením nájemní smlouvy s tímto členem, a to rozhodnutím představenstva v závislosti
    - na hodnotě konkrétního bytu, který bude jednotlivý člen užívat, na výši čerpaného úvěru připadající na tento byt (dále jen Část A Úvěrové účasti);
    - a na podmínkách uvedeného úvěru (dále jen Část B Úvěrové účasti).
  - (c) Výše Úvěrové účasti a výše její měsíční splátky u jednotlivého člena může být rozhodnutím představenstva měněna aktualizovaným stanovením Části B Úvěrové účasti, a to při změně podmínek smlouvy o úvěru.

Představenstvo je povinno předem vyrozumět člena družstva o změně podmínek této smlouvy o úvěru a současně s tím o zbývající Části A Úvěrové účasti ke dni účinnosti změny smlouvy o úvěru, o možnosti a podmínkách úplného a částečného splacení této zbývající části Části A Úvěrové účasti a o výši splátky Úvěrové účasti pro období po účinnosti změny smlouvy o úvěru pro případ, že člen družstva nevyužije možnost úplného nebo částečného splacení zbývající části Části A Úvěrové účasti.

Člen družstva je oprávněn za podmínek uvedených v oznámení představenstva úplně nebo částečně splatit zbývající část Části A Úvěrové účasti.

- (d) Měsíční splátka Úvěrové účasti je splatná spolu s nájemným za nájem bytu.

Další majetková účast člena na činnosti družstva může mít věcnou podobu. Družstvo může souhlasit s jejím poskytnutím v případě, že jde o věc, kterou potřebuje pro zajištění své činnosti. Při převzetí se zjistí skutečný stav poskytnuté věci a ocení se. Družstvo může s členem dohodnout, že mu bude poskytovat odpovídající ekvivalent za užívání věci. Tento ekvivalent však nesmí být vyšší než nájem obdobné věci od třetích



osob. Věc poskytnutou družstvu ve formě další majetkové účasti si člen družstva může vyžádat zpět. Družstvo mu ji vrátí nejpozději do půl roku od podání žádosti o vrácení.

- (3) Další majetková účast člena může mít formu závazku k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem podle čl. 10.

### **Článek 10** **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, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odst. 3,
  - (b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, jakým způsobem a v jakých lhůtách se zavazuje člen družstva splatit další členský vklad,
  - (c) 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, anebo
  - (b) má-li být nepeněžitým vkladem provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem, podrobný popis práce nebo služby, způsob a lhůty provedení nebo provádění práce či služby,
  - (c) prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany,
  - (d) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění provedeného podle písm. (c).
- (3) V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí členská schůze, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.
- (4) 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.

- (5) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje podle čl. 48 odst. 2 písm. o) členská schůze.

### **Článek 11**

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

- (1) Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odst. 2.
- (2) Ustanovení odst. 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.



## **ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

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

#### **Článek 12 Podmínky pro členství, vznik členství**

- (1) Členem bytového družstva může být jak fyzická osoba, tak právnická osoba, za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách.  
.
- (2) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím členské schůze, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, případně dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.
- (3) Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
- (4) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 43 a 44 těchto stanov.

#### **Článek 13 Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky**

- (1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň
  - (a) obchodní firmu bytového družstva,
  - (b) jméno a bydliště 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) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.
- (3) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

#### **Článek 14 Seznam členů**

- (1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle 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
1. jméno, datum narození nebo IČ a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
  2. den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
  3. výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
  4. 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.
- (4) Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.



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

**Článek 15**  
**Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva**

- (1) Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
- (2) Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva.
- (3) V rámci práv podle odst. 1 má člen zejména tato základní práva
  - (a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
  - (b) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,
  - (c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
  - (d) seznámit se před konáním členské schůze, 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, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
  - (j) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinností plynoucích z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,



- (k) obdržet na svou písemnou žádost, doručenou na adresu bytového družstva, kopii zápisu z jednání členské schůze (případně členské schůze samosprávy); členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu,
  - (l) Po uplynutí 20 let od kolaudace domu má člen bytového družstva právo, aby mu družstvo za podmínek uvedených v čl. 65 bezplatně převedlo do vlastnictví byt, který je člen oprávněn v domě na základě nájemní smlouvy užívat, pokud tak rozhodne členská schůze a poté, kdy bude učiněno prohlášení spoluvlastníků o vymezení jednotek.
- (4) V rámci povinností podle odst. (1) má člen zejména tyto základní povinnosti
- (a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
  - (b) 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,
  - (e) chránit družstevní majetek, dodržovat obecně závazné právní předpisy týkající se veřejného pořádku v souvislosti s užíváním družstevního bytu a dalšího majetku družstva (nebytové prostory, stromy, zeleň, popelnicová stání, hřiště, parkovací stání a prostory apod.),
  - (f) upozorňovat na vzniklé závady na majetku bytového družstva příslušné orgány, a to ihned po jejich zjištění, jakož i na chování a činnost jiných osob poškozující družstevní majetek,
  - (g) udržovat a pečovat o svůj majetek v soukromém vlastnictví, jenž je s majetkem družstva spojen, s cílem předcházet poškozování družstevního majetku a poškozování životního prostředí,
  - (h) umožnit po předchozí domluvě pověřeným zástupcům družstva zjištění technického stavu bytu,
  - (i) platit ve stanovených lhůtách nájemné, stanovené splátky na úvěr, příspěvky do fondů oprav a zálohy na úhradu služeb, spojené s bydlením v družstevním bytě,





- (j) přispět na základě rozhodnutí členské schůze ke krytí případné ztráty, nestačí-li k úhradě fondy družstva nebo není-li ztráta hrazena z jiných zdrojů,
- (k) používat družstevní byt v souladu s těmito stanovami
- (l) neprovádět v družstevním bytě stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě, nebytovém prostoru nebo ve společných prostorách domu bez souhlasu představenstva, v této souvislosti musí být předem se záměrem seznámeno představenstvo a eventuální řízení ke změnám v bytě musí být vedeno v souladu se stanovisky příslušných orgánů a dle platných právních norem, zejména stavebních a požárních a to tak, aby nedošlo především k porušení statiky domů, požárních předpisů, nebo k dotčení práv ostatních členů družstva (práva nájemníka bytu), u písemné žádosti člena bytového družstva se v těchto případech vyjadřuje rovněž písemně představenstvo bytového družstva.
- (m) parkovat na místech v souladu se zákonem o provozu na pozemních komunikacích a pouze na jemu vyhrazeném parkovacím nebo garážovém stání nebo v garáži.

### **Článek 16**

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

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

### **Oddíl 3**

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

### **Článek 17**

#### **Převod družstevního podílu**

- (1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro 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) 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 rozdělení, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělení dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
- (3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15 dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.
  - (4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
  - (5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odst. (4) provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze.
  - (6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 42 odst. (1).

### **Článek 18 Přechod družstevního podílu**

- (1) Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
- (2) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělení jeho původního družstevního podílu.



- (3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
- (4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 42 odst. 2.

### **Článek 19 Rozdělení a splynutí družstevních podílů**

- (1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.
- (2) Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.
- (3) 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.
- (4) Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odst. (5).
- (5) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.
- (6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením čl. 42 odst. 4.

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

#### **Článek 20 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 právnické osoby, která je členem družstva,
  - (h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
  - (i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
  - (j) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
  - (k) zánikem družstva bez právního nástupce.
- (2) Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

### **Článek 21 Dohoda o zániku členství**

- (1) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
- (2) Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.
- (3) Ustanovení čl. 20 odst. (2) platí obdobně.

### **Článek 22 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 6 měsíců. Běh výpovědní lhůty



začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.

- (2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
- (3) Ustanovení čl. 20 odst. (2) platí obdobně.

### **Článek 23**

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

- (1) Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.
- (2) K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odst. (1) a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- (3) Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odst. 1, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
- (4) Ustanovení čl. 20 odst. (2) platí obdobně.

### **Oddíl 5**

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

### **Článek 24**

#### **Důvody pro vyloučení**

- (1) Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen
  - (a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
  - (b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
  - (c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
- (2) Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z bytového družstva podle odst. 1 písm.
  - (c) jsou
    - (a) člen družstva opakovaně a po výstraze porušuje při výkonu svých družstevních práv a povinností obecně závazné právní předpisy týkající se veřejného pořádku, domovní řád, stanovy nebo rozhodnutí orgánů družstva,



- (b) člen družstva užívá majetek družstva tak, že družstvu vzniká značná škoda,
  - (c) člen družstva opakovaně neumožní družstvu či jeho zástupci provést povinné revize a kontroly na vybraných zařízeních a majetku družstva,
  - (d) člen družstva sám nebo osoba užívající družstevní byt s jeho souhlasem hrubě porušuje pořádek v domě nebo dalších objektech družstva a pravidla občanského soužití,
  - (e) člen družstva neplatí družstvem předepsané měsíční náhrady za dobu delší než 2 měsíce,
  - (f) člen družstva neplatí družstvu předepsané měsíční náhrady předepsaných splátek na úhradu úvěru po dobu delší než 2 měsíce,
  - (g) člen družstva byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho členům, jeho majetku nebo spolubydlícím v domě.
- (3) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva dále vyloučit
- (a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
  - (b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

### **Článek 25**

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

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



### **Článek 26**

#### **Rozhodnutí o vyloučení**

- (1) O vyloučení rozhoduje členská schůze bytového družstva.
- (2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
- (3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
- (4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

### **Článek 27**

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

- (1) Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Námitky se podávají cestou představenstva bytového družstva.
- (2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

### **Článek 28**

#### **Společná ustanovení k vyloučení**

- (1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- (2) Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odst. 1, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.





### Článek 29

- (1) 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.
- (2) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

### Článek 30

- (1) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
- (2) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odst. (3) je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do 1 měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
- (3) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

## Oddíl 6

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

#### Článek 31

##### Nárok na vypořádací podíl

- (1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi, jeho dědicům nebo právním nástupcům právo na vypořádací podíl.
- (2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.
- (3) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu bytového družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu a v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se nepřihlíží k vkladům s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se účetní závěrka sestavuje.





**Článek 32**  
**Lhůta splatnosti vypořádacího podílu**

- (1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.
- (2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.



**ČÁST ČTVRTÁ  
NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

**Oddíl 1  
Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,  
náležitosti nájemní smlouvy**

**Článek 33  
Základní ustanovení**

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

**Článek 34  
Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a  
převod či přechod družstevního podílu**

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



**Oddíl 2**  
**Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu,**  
**nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením**

**Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu**

**Článek 35**

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 ve výši určené způsobem podle článku 37.

**Článek 36**

- (1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň
- (a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 37 těchto stanov, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
  - (b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
  - (c) 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.
  - (d) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
- (2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle čl. 37, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva-nájemci.

**Článek 37**  
**Nájemné**

- (1) Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.
- (2) Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odst. (1).

**Článek 38****Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)**

- (1) Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, 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, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- (3) Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
- (4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo představenstvem, svěřila-li mu členská schůze toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

**Oddíl 3****Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojené s nájmem družstevního bytu****Článek 39****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, s výjimkou případů, kdy má poškození či závadu odstranit sám člen bytového družstva jako nájemce bytu,



- (c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
  - (d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 41, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
- (2) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

#### **Článek 40** **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, krytá garážová stání a garáže budou pronajímána členům bytového družstva spolu s byty, k nimž se tyto váží.
  - (b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
  - (c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
  - (d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 41 odst. (2),
  - (e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce 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,
  - (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.
- Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.
- (3) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto



činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

- (4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.
- (5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy obvykle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce-. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. 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.
- (6) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze.

#### **Článek 41 Opravy a údržba v bytě**

- (1) Člen-nájemce je povinen udržovat družstevní byt včetně výlučně užívané společné části nebo družstevní nebytový prostor v řádném stavu. Veškeré opravy související s užíváním družstevního bytu včetně výměn zařizovacích předmětů a zařízení, které jsou součástí družstevního bytu (výjimky z tohoto pravidla jsou uvedeny v odst. (2) tohoto článku) a běžnou údržbu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, zajišťuje a hradí člen - nájemce; náklady spojené s údržbou a opravami družstevního bytu hradí člen - nájemce mimo nájemné. Družstvo zajišťuje a hradí revize a opravy společných částí družstevních domů, včetně výměn zařízení a zařizovacích předmětů, které jsou





součástí těchto domů a v případech hodných zvláštního zřetele i součástí bytů; společnými částmi domu se pro tyto účely rozumí

- (a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí a podobné stavební části domu, komíny,
- (b) střecha včetně kompletních soustav hromosvodů a souvisejících střešních klempířských prvků, vpustí a svodů srážkových vod,
- (c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce včetně instalačních šachet (kromě příček v bytech, podlahových krytin v bytech včetně všeho, co je spojeno s jejich položením či usazením a funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací spojenou s touto podlahovou krytinou a povrchových úprav stěn a stropů v bytech, včetně příslušenství těchto bytů),
- (d) zápraží, vchody, vstupní dveře do domu, chodby, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí - kromě dveří do bytu a místností tvořících příslušenství bytu (sklepy, komory apod.), balkony, lodžie a terasy přímo přístupné ze společných částí,
- (e) balkony, lodžie, terasy, okna a balkonové dveře přímo přístupné pouze z bytu. Tyto společné části jsou vždy ve výlučném užívání nájemce příslušného družstevního bytu a způsob jejich financování je určen v čl. 41 odst. 3) a 4) stanov,
- (f) společně užívané místnosti či prostory v domě jako jsou půdy, sušárny, kočárkárny, kolárny apod. včetně jejich vnitřního zařízení a vybavení,
- (g) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, plynu a odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů,
- (h) rozvody vody až k poměrovým měřidlům pro byt. To se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií. Měřidla a uzávěry pro byt jsou ve výlučném užívání nájemce příslušného družstevního bytu a způsob jejich financování je určen v odst. (3) a (4) tohoto článku,
- (i) rozvody požární vody včetně hydrantů a ostatních zařízení požární ochrany umístěných v domě či na domě,
- (j) rozvody domovního plynovodu a vnitřní rozvody v bytě ke spotřebičům, včetně uzávěru nebo ventilu před spotřebičem. Vnitřní rozvody v bytě ke spotřebičům, včetně uzávěru nebo ventilu před spotřebičem jsou ve výlučném užívání nájemce příslušného družstevního bytu a způsob jejich financování je určen v odst. (3) a (4) tohoto článku,
- (k) celá soustava rozvodů tepla v družstevním bytě, mimo radiátorů a jiných otopných těles, včetně jejich termostatických ventilů a hlavic,
- (l) rozvody elektrické energie až po bytové jističe kromě těchto jističů,





- (m) slaboproudé rozvody (společná televizní anténa, kabelová televize, domácí telefon, zvonky, apod.) až po přístroj, resp. zásuvku v bytě kromě nich,
  - (n) rozvody odsávání a odvětrání až po bytovou přípojku k těmto systémům,
  - (o) kanalizační systém pro odvod odpadních nebo dešťových vod včetně částí domovních přípojek až po bytovou odbočku včetně ní (tj. kromě bytové části kanalizačního potrubí a jejího napojení na odbočku ze stoupačky),
  - (p) oplocení areálu, venkovní schodiště, přístřešky na popelnice či kontejnery, venkovní klepače koberců, sušáky prádla, přístupové komunikace příslušející k domu apod,
  - (q) bytové plynové kotle včetně zásobníků TUV a prostorového termostatu.
- (2) Opravy, údržba a výměna společných částí, které jsou výše označeny jako společné části ve výlučném užívání člena - nájemce, si zajišťuje a hradí člen-nájemce družstevního bytu.
- (3) Generální opravy, rekonstrukce, modernizace, výměny měřicích zařízení a opravy ucelených systémů spojené s kompletní výměnou prvků ve všech družstevních bytech v domě, které jsou označeny jako společné části ve výlučném užívání člena-nájemce bytu, se nepovažují za drobné opravy. Zajišťuje je bytové družstvo a hradí se z dlouhodobé zálohy. Přitom výše nákladů na jednotlivé byty je stanovena podle skutečných nákladů připadajících na realizaci v jednotlivých bytech.
- (4) Pro účely těchto stanov se rozumí údržbou činnosti, kterými se předchází následkům fyzického opotřebení domů (objektů) a jejich zařízení, nebo se tento proces zpomaluje. Patří sem např. i obvyklé technické prohlídky a předepsané prověrky a revize. Opravy zahrnující činnosti, jejichž cílem je obnovení technických vlastností fyzicky ale i morálně opotřebovaných předmětů a poškozených předmětů na předepsanou nebo předem dohodnutou úroveň, odstranění funkčních, vzhledových nebo bezpečnostních nedostatků domů (objektů) a jejich konstrukčních prvků a společných částí a obnovení jejich užitekosti a bezpečnosti.
- (5) Neplní-li člen-nájemce povinnost udržovat byt nebo společné části určené k jeho výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a hrozí nebezpečí, že dojde k poškození domu nebo jiných bytů, je družstvo oprávněno také zajistit odstranění závad v bytě na náklady člena - nájemce družstevního bytu, jestliže je neodstraní sám ani ve lhůtě určené v opakované výzvě doručené členu-nájemci.
- (6) Člen-nájemce je povinen v souladu s platnou právní úpravou
- (a) zajišťovat povinné prohlídky, kontrolu a revize plynových spotřebičů (nevztahuje se na plynový kotel ve vlastnictví družstva, u kterého je člen-nájemce povinen tuto umožnit v určeném termínu),
  - (b) předkládat družstvu ke schválení výkresovou dokumentaci vyhotovenou oprávněným projektantem při provádění stavebních úprav v bytě.



- (7) Na základě písemné výzvy družstva je člen-nájemce povinen bezodkladně předložit družstvu kopie zpráv o výsledcích provedených kontrol či revizí shora uvedených
- (8) Porušení shora uvedených povinností je hrubým porušením povinností člena-nájemce vyplývajících z nájmu.
- (9) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě nebo na jiném majetku družstva prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

#### **Článek 42**

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

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



**Oddíl 4**  
**Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu**

**Článek 43**  
**Společné členství manželů v bytovém družstvu**  
**a společný nájem družstevního bytu**

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



**Článek 44**  
**Bydlení manželů v družstevním bytě,**  
**nejsou-li společnými členy bytového družstva**

- (1) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle 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.
- (2) V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení NOZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních NOZ o manželství.

**Článek 45**  
**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, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.
- (4) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném představenstvem, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- (5) Osoba, jíž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze



a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.



**ČÁST PÁTÁ  
ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

**Oddíl 1  
Obecná ustanovení o orgánech**

**Článek 46  
Základní ustanovení**

Orgány bytového družstva jsou

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

**Článek 47  
Společná ustanovení**

- (1) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
- (2) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.  
Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ 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) Je-li členem bytového družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu bytového družstva, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak tuto právnickou osobu-člena voleného orgánu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
- (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 3 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 1 měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
- (8) O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
- (9) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.
- (10) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odst. 9, funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
- (11) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu





funkce, nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze.

- (12) 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.

## **Oddíl 2 Členská schůze**

### **Článek 48 Postavení a působnost členské schůze**

- (1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
- (2) Členská schůze
- (a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - (b) volí a odvolává členy představenstva a kontrolní komise,
  - (c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, přičemž se postupuje podle článku 47 odst. (9) stanov,
  - (d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
  - (e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
  - (f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
  - (g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - (h) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku,
  - (i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
  - (j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
  - (k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
  - (l) rozhoduje o vydání dluhopisů, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, s § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
  - (m) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,





- (n) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK , s § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
  - (o) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
  - (p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
  - (q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
  - (r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - (s) rozhoduje o zvýšení nebo snížení základního kapitálu,
  - (t) rozhoduje o prodeji či nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích s majetkem družstva,
  - (u) rozhoduje o otázkách koncepce rozvoje družstva a o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
- (3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.
- (4) Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

#### **Článek 49 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. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. 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 a
  - (e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- (4) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- (5) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- (6) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
- (a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, 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.
- (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.
- (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 ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
- (9) Není-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 o svolání členské schůze požádali.
- (11) Není-li členská schůze svolaná 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) Závaznosti, 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; platí to i v případě podle odst. (12) věta druhá.
- (14) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený ověřovatel, pokud jednací řád neurčí jinak. Zápis se zveřejní na internetových stránkách družstva a na desce družstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina.
- (15) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

#### **Článek 50 Usnášeníschopnost členské schůze**

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



### **Článek 51 Náhradní členská schůze**

- (1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- (2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20 % členů, nejméně však 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 52 Rozhodování per rollam**

- (1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.
- (2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
- (3) Návrh rozhodnutí obsahuje
  - (a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
  - (b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,
  - (c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
  - (d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- (4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- (5) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.
- (6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- (7) 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.



### **Článek 53 Dílčí členské schůze**

- (1) Představenstvo může rozhodnout, že se členská schůze bude konat formou dílčích členských schůzí.
- (2) Pro případ konání členské schůze formou dílčích členských schůzí jsou do jednotlivých dílčích členských schůzí zařazeni vždy členové bydlící v jednom domě.
- (3) Všechny dílčí členské schůze se musí konat v období nejdéle 30 dnů od konání první dílčí členské schůze.
- (4) V ostatním je povinno představenstvo postupovat podle § 664 až § 668 ZOK.

### **Oddíl 3 Volené orgány a jiné orgány bytového družstva**

#### **Článek 54 Představenstvo**

- (1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná každý člen představenstva samostatně. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje vždy předseda nebo místopředseda a další člen představenstva anebo předseda a místopředseda společně tak, že k napsané nebo vytištěné obchodní firmě připojí svoje podpisy a otisk razítka.
- (2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze, kontrolní komise nebo orgánů samosprávy, pokud jsou podle stanov rozhodnutím členské schůze zřízeny.
- (3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odst. 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce. Při jiných než běžných úkonech je třeba předchozího schválení úkonů členskou schůzí, pokud půjde o smluvní závazek přesahující 100.000 Kč. Při běžných úkonech je třeba předchozího schválení úkonů členskou schůzí, pokud půjde o smluvní závazek přesahující 250.000,- Kč
- (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 3 roky. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí 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, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- (7) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odst. 6 předem informovat členskou schůzi (při založení bytového družstva ustavující 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 místopředsedu.
- (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, 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. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.



- (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.

### **Článek 55 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 a je volena na funkční období 3 roky. Funkce člena kontrolní komise zanikne po uplynutí funkčního období.
- (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 rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- (6) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.
- (7) 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.





- (8) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- (9) Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu bytového družstva, zřízeného podle stanov.
- (10) 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.
- (11) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za 3 měsíce.
- (12) Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení čl. 54 stanov.





**ČÁST ŠESTÁ  
HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA  
PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ**

**Článek 56  
Základní ustanovení**

- (1) Zdroje krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady, výnosy nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.
- (2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení zisku a úhrady ztrát.
- (3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhradu ztráty k nahlédnutí.
- (4) Pokud se tak rozhodne členská schůze, zabezpečí představenstvo vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva, která obsahuje přehled obchodní činnosti v uplynulém roce a předpoklady jeho dalšího podnikání. Výroční zprávu předkládá představenstvo spolu s roční účetní závěrkou k projednání členské schůzi následující po členské schůzi, která o vypracování výroční zprávy rozhodla.

**Článek 57  
Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice  
(zdroj na opravy a investice)**

- (1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.  

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.
- (2) Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

**Článek 58  
Fondy bytového družstva**

- (1) Bytové družstvo může vytvářet fondy družstva podle svých potřeb.
- (2) Pravidla pro tvorbu fondů určuje členská schůze a jejich čerpání představenstvo a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.



### **Článek 59 Zisk bytového družstva**

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

### **Článek 60 Ztráta bytového družstva**

- (1) Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů
  - (a) z nerozděleného zisku minulých let,
  - (b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
  - (c) uhrazovací povinností členů,
  - (d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
  - (e) kombinací způsobů uvedených pod písm. (a) až (d).

### **Článek 61 Uhrazovací povinnost členů**

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

### **Článek 62 Uložení uhrazovací povinnosti**

- (1) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže



- (a) ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
  - (b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
  - (c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva, a
  - (d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
- (2) Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období.



**ČÁST SEDMÁ  
ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

**Článek 63  
Zrušení bytového družstva**

- (1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- (2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
- (3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
- (4) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

**Článek 64  
Zánik bytového družstva**

Bytové družstva zaniká výmazem z veřejného rejstříku.



## **ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek 65**

- (1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva.
- (2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
- (3) Pokud rozhodne členská schůze, je družstvo povinno bez zbytečného odkladu po uplynutí 20 let od kolaudace bytových domů učinit spolu s obcí jako spoluvlastníkem domů prohlášení vlastníka ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, kterým v domech vymezí jednotky dle citovaného zákona. Takto vzniklé jednotky jsou spoluvlastníci domů povinni převést bezúplatně do vlastnictví člena družstva, který má vůči družstvu splněny veškeré závazky a který má na základě nájemní smlouvy právo ten který byt užívat, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy člen družstva-nájemce o takový převod písemně požádá. V případě, že vlastníkem bytových jednotek bude na základě vypořádání bytové družstvo, má tuto povinnost družstvo.

### **Článek 66**

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

### **Článek 67**

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 24. listopadu 2015 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov družstva něco jiného.

XX

Konec textu