

# STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA AVION OLOMOUC

## IČ: 030 85 511

### ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

#### 1.1. FIRMA A SÍDLO BYTOVÉHO DRUŽSTVA

- 1.1.1. Bytové družstvo přijalo firmu: **BYTOVÉ DRUŽSTVO AVION OLOMOUC**
- 1.1.2. Sídlo bytového družstva: Politických vězňů čp. 359/2, Neředín, Olomouc, PSČ: 779 00
- 1.1.3. IČ: 030 85 511
- 1.1.4. BYTOVÉ DRUŽSTVO AVION OLOMOUC (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr, vložka 5313. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

#### 1.2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.2.1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., (dále jen „ZOK“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 1.2.2. Bytové družstvo je obchodní korporací, zapisuje se do veřejného rejstříku, a zřizuje se na dobu neurčitou.
- 1.2.3. Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva, nestanoví-li zákon jinak. Členská schůze může členům družstva uložit povinnost přispět na úhradu ztráty družstva ve formě tzv. uhrazovací povinnosti, ve smyslu ustanovení § 587 a násl. ZOK.
- 1.2.4. Družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Informační deska je dále přístupná na webových stránkách družstva, tedy na adrese [www.bdavion.cz](http://www.bdavion.cz).
- 1.2.5. Veškerá pravidla těchto stanov, která se dle znění těchto stanov vztahují k družstevnímu bytu jako například (nikoliv výhradně) k právu na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, k právům a povinnostem člena bytového družstva (nájemce družstevního bytu) atd., se použijí i na práva a povinnosti, která se vztahují k družstevním nebytovým prostorům, pokud z těchto stanov, ze závazného právního předpisu, nebo povahy věci neplyne něco jiného.

#### 1.3. PŘEDMĚT ČINNOSTI

- 1.3.1. Předmětem činnosti družstva je pronájem a správa bytových a nebytových prostor a zajišťování služeb souvisejících s řádným hospodařením a provozem domů, bytů, nebytových prostor a pozemků.

#### 1.4. DRUŽSTEVNÍ PODÍL – OBECNÁ USTANOVENÍ

- 1.4.1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Právy a povinnostmi se rozumí zejména:

- a) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá;
- b) právo volit a být volen do orgánů družstva;
- c) právo účastnit se řízení a rozhodování v družstvu;
- d) právo podílet se na výhodách poskytovaných družstvem;
- e) povinnost dodržovat stanovy;
- f) povinnost dodržovat rozhodnutí orgánů družstva.

**1.4.2.** Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou společného jmění manželů.

**1.4.3.** Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.

## ČÁST DRUHÁ: ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

### 2.1 PODMÍNKY PRO ČLENSTVÍ, VZNIK ČLENSTVÍ

**2.1.1.** Členem družstva může být pouze fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov. V případě přechodu družstevního podílu na základě dědictví může být členem družstva i osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

**2.1.2.** Členství právnických osob je vyloučeno.

**2.1.3.** Nezletilá osoba se může stát členem družstva pouze v případech stanovených zákonem.

**2.1.4.** Členství v družstvu vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:

- a) dnem vzniku družstva při jeho založení;
- b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí. Má-li být vnesen nepeněžitý vklad, o přijetí do družstva rozhoduje vždy členská schůze;
- c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

**2.1.5.** Při založení družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva, jestliže splnily podmínky podle ZOK a těchto stanov.

**2.1.6.** Podmínky vzniku členství v družstvu způsobem dle odst. 2.1.4., písm. b) a c) těchto stanov je upraveno v příslušných ustanoveních těchto stanov.

**2.1.7.** Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.

### 2.2 POSTUP PRO PŘIJETÍ ZA ČLENA NA ZÁKLADĚ PÍSEMNÉ ČLENSKÉ PŘIHLÁŠKY- PŘIJETÍ ZA ČLENA DRUŽSTVA ROZHODNUTÍM PŘEDSTAVENSTVA

**2.2.1** Členství vzniká na základě písemné členské přihlášky usnesením představenstva, za splnění podmínek dle ZOK a těchto stanov, a to dnem doručení usnesení o přijetí za člena uchazeči o členství nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, také nejdříve po uzavření smlouvy o dalším členském vkladu (po schválení této smlouvy členskou schůzí) a splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze. Pro přijetí za člena družstva se vyžaduje splnění

poplatkové povinnosti v souladu s Rozhodnutím představenstva BD Avion o stanovení výše poplatků a úhrad za úkony, které je zveřejněno v sídle družstva a na webových stránkách družstva.

**2.2.2** Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena družstva obsahující alespoň:

- a) obchodní firmu bytového družstva;
- b) jméno a bydliště uchazeče o členství;
- c) vymezení členského vkladu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a pokud je podmínkou vzniku členství převzetí povinnosti k dodatečnému členskému vkladu rovněž prohlášení uchazeče o přijetí 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;
- d) závazek uchazeče o členství dodržovat stanovy družstva, interní předpisy družstva a usnesení členské schůze družstva;
- e) závazek uchazeče o členství přistoupit k plnění všech finančních závazků vůči družstvu.

**2.2.3** Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Rozhodnutí družstva o přijetí za člena se vyznačuje na přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro nově přijatého člena a jedno vyhotovení je určeno pro družstvo. Členovi se toto rozhodnutí doručí buď osobně, nebo je zasláno poštou na adresu uvedenou v přihlášce. Rozhodnutí o nepřijetí za člena družstva se doručí uchazeči buď osobně oproti podpisu nebo poštovní zásilkou zaslanou doporučeně s dodejkou.

**2.2.4** V případě zamítnutí přijetí za člena družstva družstvo vrátí zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy bylo učiněno rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena družstva.

## **2.3 SEZNAM ČLENŮ**

**2.3.1** Družstvo vede seznam všech svých členů. Společní členové – manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu či družstevnímu nebytovému prostoru.

**2.3.2** Do seznamu členů se zapisují:

- a) jméno a bydliště člena, případně jiná členem určená adresa pro doručování,
- b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
- c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
- d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.

**2.3.3** Člen je povinen písemně oznámit, a podle povahy údaje případně doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; družstvo je povinno provést změnu zápisu zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena, a případně podle povahy údaje prokázána. Osobní údaje členů zpracovává družstvo za účelem správy družstevních bytů či družstevních nebytových prostor, a je povinno zajistit jejich ochranu v souladu s platnými právními předpisy.

- 2.3.4** Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatně vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1 x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 2.3.5** Družstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí, nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, písemný souhlas musí být podepsán s úředním ověřením. Stejně tak je družstvo povinno na základě písemné žádosti, a na základě uhrazených nákladů vydat žadateli opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu po doručení jeho žádosti.
- 2.3.6** Údaje, které jsou v seznamu členů zapsány, používá družstvo pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají, pokud povinnost poskytnout údaje neplyne pro družstvo ze zákona.
- 2.3.7** Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem
- 2.3.8** Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů.

## ČÁST TŘETÍ: PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA A ČLENŮ DRUŽSTVA

### 3.1 ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI BYTOVÉHO DRUŽSTVA

- 3.1.1** Družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena, a dále je povinno dodržovat své povinnosti dle právních předpisů a těchto stanov.
- 3.1.2** Provádí-li družstvo úpravy v bytě člena – nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru na příkaz příslušného orgánu státní správy je člen družstva povinen jejich provedení družstvu umožnit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 3.1.3** Družstvo je povinno informovat členy družstva o potřebě provedení oprav, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě včetně jejich rozsahu a termínech provedení. Dále je povinno informovat členy družstva o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (o zadání, podmínkách, průběhu a výsledku výběrového řízení), a dále o cenách, které bude družstvo hradit za provedené práce.
- 3.1.4** Družstvo je povinno důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících výše uvedené práce, zejména jejich průběh a kvalitu, a to, zda jsou v souladu se zpracovaným harmonogramem prací. Stejným způsobem družstvo postupuje i v případě provádění oprav v bytech či nebytových prostorech, k nimž je družstvo povinno.
- 3.1.5** Další práva a povinnosti bytového družstva ve vztahu k údržbě a opravám nemovitostí v majetku bytového družstva a majetku, u kterého je bytové družstvo spoluvlastník rozsah prací souvisejících s údržbou, a opravami těchto nemovitostí jsou řešeny v čl. 9.9. těchto stanov a dále v Domovním řádu družstva interním předpisem bytového družstva.

### 3.2 ČLENSKÁ PRÁVA

Členové družstva mají práva a povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutím orgánů družstva.

### 3.2.1 Člen družstva má právo zejména:

- a) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru za podmínek určených těmito stanovami;
- b) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze; schůze představenstva nebo schůze kontrolní komise se člen může zúčastnit pouze tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo nebo kontrolní komise rozhodne;
- c) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména s podklady týkajícími se činnosti družstva a výsledků hospodaření družstva;
- d) volit a být volen do orgánů 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;
- e) podávat podněty, návrhy či stížnosti týkající se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
- f) nahlížet do seznamu členů družstva, žádat bezplatně potvrzení o členství v družstvu a pořizovat si opisy;
- g) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje;
- h) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu;
- i) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- j) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho pořízení a správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů či družstevních nebytových prostor;
- k) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh za nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů a těchto stanov;
- l) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva;
- m) 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;
- n) domáhat se za družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu družstva nebo splnění jejich povinnosti plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona.

## 3.3 ČLENSKÉ POVINNOSTI

### 3.3.1 Člen družstva má povinnost zejména:

- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat rozhodnutí orgánů 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) plnit svou povinnost vyplývající z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami;
- d) platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na správu domu dle těchto stanov) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru nebo zálohy za ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatek za vyúčtování těchto záloh;
- e) hradit poplatky na správu družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisejících s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena nebo s dražbou družstevního podílu. Výši jednotlivých poplatků a úhrad za úkony družstva včetně jejich splatnosti stanovuje a schvaluje představenstvo;
- f) řádně užívat a udržovat družstevní byt či družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád a předpisy o požární ochraně;
- g) na základě uzavřené smlouvy o nájmu volného družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru ve lhůtě stanovené družstvem převzít tento družstevní byt či družstevní nebytový prostor; v případě opožděného převzetí nahradit družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit družstvu škodu, který vznikne opožděným oznámením o tom, že daný družstevní byt či družstevní nebytový prostor nebude převzat;
- h) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co se tato skutečnost stala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů a plnění spojená s užíváním bytu a doručování písemností;
- i) umožnit pověřeným osobám, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu a instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
- j) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

## **ČÁST ČTVRTÁ: PŘEVOD, PŘECHOD, ROZDĚLENÍ, SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A PŘEMĚNA ČLENSTVÍ**

### **4.1 PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU**

- 4.1.1** Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány 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 družstvu dle ZOK a těchto stanov, k převodu družstevního podílu nedojde.
- 4.1.2** Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení občanského zákoníku, v platném znění, o uzavírání smluv.
- 4.1.3** Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

- 4.1.4** Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s družstvem nejpozději do 15 dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáán způsob a doba 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 družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z družstva.
- 4.1.5** Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu prokazatelně doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu prokazatelně doručeno družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
- 4.1.6** Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4.1.5. 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.
- 4.1.7** Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, dochází k převodu nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, ve vztahu k tomuto právu.

## **4.2 PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU**

- 4.2.1** Přechod družstevního podílu v družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, nebo je nájemcem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru.
- 4.2.2** Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.
- 4.2.3** Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela, k čemuž bude v dědickém řízení přihlédnuto.
- 4.2.4** Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky přechodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, ve vztahu k tomuto právu.

**4.2.5** Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce ode dne jejího doručení družstvu, a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal. Dědic, který nechce být členem družstva, je povinen nejpozději v poslední den výpovědní doby předat družstvu družstevní byt či družstevní nebytový prostor vyklizený. Po uplynutí výpovědní doby je družstvo oprávněno provést vyklizení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru samo a vzniklé náklady započíst proti vyplacení vypořádacího podílu dědicovi.

### **4.3 ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU**

**4.3.1** Rozdělení družstevního podílu je možné pouze se souhlasem představenstva, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů či dvou družstevních nebytových prostor nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru.

**4.3.2** Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením.

**4.3.3** Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

**4.3.4** 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. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky rozdělení družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, ve vztahu k tomuto právu.

### **4.4 SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU**

**4.4.1** Ke splnutí družstevních podílů v družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.

**4.4.2** Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 4.4.3.

**4.4.3** Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabyt splnutím další družstevní podíl podle odstavce 4.4.1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.

**4.4.4** Při splnutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, 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 či družstevního nebytového prostoru zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky



splynutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, ve vztahu k tomuto právu.

#### **4.5 PŘEMĚNA ČLENSTVÍ**

**4.5.1** K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

### **ČÁST PÁTÁ: ZÁNİK ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

#### **5.1 ZPŮSOBY ZÁNÍKU ČLENSTVÍ**

**5.1.1** 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) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva,
- h) zánikem společného členství manželů v družstvu pro jednoho z manželů,
- i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydlení, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
- j) doručením vyrovnání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
- k) zánikem družstva bez právního nástupce, a to dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku,
- l) z dalších důvodů uvedených v zákoně.

**5.1.2** 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 (družstevnímu bytu nebo družstevnímu nebytovému prostoru), 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.

**5.1.3** Členství v družstvu se obnovuje, pokud byl:

- a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů, než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující,
- b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň z části splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

Členství dle tohoto odstavce se obnoví dne, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

## **5.2 DOHODA O ZÁNÍKU ČLENSTVÍ**

**5.2.1** Dohodou o zániku členství mezi družstvem a členem družstva uzavřené v písemné formě končí členství v ní sjednaným dnem. Písemná dohoda obsahuje rovněž údaj o dni, ke kterému dojde k vyklizení a předání družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

## **5.3 VYSTOUPENÍ ČLENA Z BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

**5.3.1** 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.

**5.3.2** Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 5.1.2. platí obdobně.

## **5.4 VYSTOUPENÍ ČLENA Z BYTOVÉHO DRUŽSTVA Z DŮVODU NESOUHLASU SE ZMĚNOU STANOV**

**5.4.1** 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 takovémto případě uvést v písemném oznámení o vystoupení důvod vystoupení, když toto oznámení je povinen doručit družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká.

**5.4.2** K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odstavce 5.4.1. a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

**5.4.3** Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odstavce 5.4.1., není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

**5.4.4** Ustanovení čl. 5.1.2. platí obdobně.

## **ČÁST ŠESTÁ: VYLOUČENÍ ČLENA Z BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **6.1 DŮVODY PRO VYLOUČENÍ**

**6.1.1** Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni zejména pokud:

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství,
- c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práva nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
- d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,
- e) zneužil seznamu členů,
- f) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi,
- g) pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.

h) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.

**6.1.2** Člen, s jehož podílem je spojen nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, může být z družstva vyloučen i tehdy, pokud:

- a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt či nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

**6.1.3** Za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu se považuje zejména:

- a) situace, kdy je člen v prodlení se splácením dalšího členského vkladu, k jehož úhradě se zavázal, a přes výzvu představenstva ve stanovené lhůtě neuhradil tento další členský vklad, k jehož úhradě se zavázal a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční splátky dalšího členského vkladu nebo i částky nižší, pokud doba prodlení, byť jednotlivé platby překročí dobu tří měsíců,
- b) situace, kdy je člen v prodlení s úhradami:
  - i. Nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), a jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „*Platby*“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby,
  - ii. Jakékoli Platby (např. nákladů spojených s údržbou nebo splátkou úvěru bytového družstva), nebo i části Platby, pokud doba prodlení s úhradou, byť jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců,
- c) situace, kdy je člen v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje neuhrzení tří po sobě jdoucích Plateb řádně a včas.

## **6.2 UDĚLENÍ VÝSTRAHY PŘED ROZHODNUTÍM O VYLOUČENÍ**

**6.2.1** Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 6.2.4.

**6.2.2** 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 případně již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.

**6.2.3** O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva.

**6.2.4** Ustanovení odstavců 6.2.1 až 6.2.3. se nepoužije a bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

## **6.3 ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ**

**6.3.1** O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.

**6.3.2** 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.

**6.3.3** Rozhodnutí o vyloučení musí být vyhotoveno v písemné formě. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení člena o jeho právu podat odůvodněné námítky proti rozhodnutí o

vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení, ve smyslu ustanovení § 618 ZOK.

- 6.3.4** Rozhodnutí o vyloučení musí být doručeno vylučovanému členovi doporučeně do vlastních rukou na adresu uvedenou v seznamu členů.

## **6.4 POSTUP ČLENA PROTI ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ**

- 6.4.1** Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení, jinak toto právo zaniká.
- 6.4.2** Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká.
- 6.4.3** Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení nemůže družstvo vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku členství.

## **6.5 REVOKACE ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ**

- 6.5.1** Představenstvo může rozhodnout o zrušení vyloučení člena družstva.
- 6.5.2** Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.
- 6.5.3** Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena družstva.
- 6.5.4** Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

## **6.6 SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K VYLOUČENÍ**

- 6.6.1** Rozhodnutí o udělení výstrahy, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 6.6.2** Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.
- 6.6.3** Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 6.6.1., 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 výstražce.
- 6.6.4** 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.
- 6.6.5** 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.

- 6.6.6** 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.
- 6.6.7** Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

## **ČÁST SEDMÁ: ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ**

### **7.1 ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

- 7.1.1** Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů a dalších členských vkladů všech členů družstva.
- 7.1.2** Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem a dalším členským vkladem v souladu s těmito stanovami.
- 7.1.3** Základní členský vklad je povinen každý uchazeč o členství v družstvu uhradit určenému správci vkladu způsobem stanoveným ustavující členskou schůzí. Členství nevzniká před zaplacením základního členského vkladu.

### **7.2 ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD**

- 7.2.1** Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 1.000,-Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek dle ZOK ke snížení základního členského vkladu.
- 7.2.2** Podmínkou vzniku členství v družstvu je mimo jiné písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, a to jak v případě, kdy jde o vznik členství při vzniku družstva po jeho založení, tak i v případě, kdy jde o vznik členství v průběhu trvání družstva. Písemné prohlášení se vyhotovuje formou veřejné listiny.

### **7.3 ZVÝŠENÍ NEBO SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO ČLENSKÉHO VKLADU**

- 7.3.1** Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze.
- 7.3.2** Pro zvýšení a snížení základního členského vkladu se použije postup dle ustanovení ZOK.

### **7.4 DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD**

- 7.4.1** O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši schválené členskou schůzí uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.
- 7.4.2** Majetkovou účast člena družstva (členský podíl) tvoří souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.
- 7.4.3** Dodatečně přijímaný člen družstva, který má zájem stát se nájemcem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, je povinen se podílet na činnosti družstva úhradou dalšího

členského vkladu ve výši stanovené členskou schůzí. Podmínky vkladu, jeho výši, způsob a lhůty splacení určí členská schůze, a to na základě písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem podle čl. 7.5 těchto stanov, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak členská schůze. Převzetí vkladové povinnosti u dodatečně přijímaného člena družstva k dalšímu členskému vkladu je povinné, pokud se dodatečně přijímaný člen bytového +družstva má stát i nájemcem družstevního bytu.

**7.4.4** Člen se může podílet na základním kapitálu družstva více dalšími členskými vklady.

## **7.5 SMLOUVA O DALŠÍM ČLENSKÉM VKLADU**

**7.5.1** Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje alespoň:

- a) údaje týkající se účastníků smlouvy;
- b) údaj o výši peněžitého dalšího členského vkladu, nebo údaj o způsobu jejího výpočtu;
- c) prohlášení, které v souladu s usnesením členské schůze stanoví, že uchazeč o členství je povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství, případně
- d) ujednání, které v souladu s usnesením členské schůze stanoví, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu; v případě, kdy se uchazeč o členství dostane do prodlení s úhradou bytů jen jediné splátky dalšího členského vkladu delší než 30 dnů, sjednává družstvo a uchazeč o členství v družstvu sankci ztráty výhody splátek;
- e) stanovení, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

**7.5.2** 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.

**7.5.3** Převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v družstvu se sjednává dodatkem k již účinné smlouvě o dalším členském vkladu, s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento další členský vklad vztahuje.

**7.5.4** Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje členská schůze.

## **7.6 VÍCE DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ TÉHOŽ ČLENA, DODATEČNÝ DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD**

**7.6.1** Má-li být s družstevním podílem, a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech, a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.

- 7.6.2** Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu, podle článku 7. 4., podmínit splácením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo.
- 7.6.3** Ustanovení odst. 7.6.2. se použije obdobně pro případ povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, formou nadstavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, za člena družstva.
- 7.6.4** V případě dalších členských vkladů se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu.

## **7.7 VYPOŘÁDÁNÍ DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU ZA TRVÁNÍ ČLENSTVÍ**

- 7.7.1** 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 případů uvedených těmito stanovami.
- 7.7.2** Ustanovení odstavce 7.7.1. těchto stanov se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.
- 7.7.3** V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí ustanovení tohoto článku obdobně

## **ČÁST OSMÁ: VYPOŘÁDACÍ PODÍL**

### **VYPOŘÁDACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ ZA TRVÁNÍ DRUŽSTVA**

#### **8.1 NÁROK NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL**

- 8.1.1** Zánikem členství v družstvu vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
- 8.1.2** Vypořádací podíl se rovná účetní hodnotě splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to:
- u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu;
  - u nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
- 8.1.3** Bývalý člen družstva, ani jeho právní nástupci nemají v případě zániku členství se vznikem nároku na výplatu vypořádacího podílu nárok na jakýkoliv jiný podíl na majetku družstva.

#### **8.2 LHŮTA SPLATNOSTI VYPOŘÁDACÍHO PODÍLU**

- 8.2.1** Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.

- 8.2.2** Pokud byl člen družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců pro výplatu vypořádacího podílu ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 8.2.3** Vypořádací podíl u nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 8.2.4** Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

## **ČÁST DEVÁTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

### **9.1 ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

- 9.1.1** Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru je upraven příslušnými ustanoveními ZOK a těmito stanovami. Pro nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru se použijí ustanovení OZ.
- 9.1.2** Je-li s členstvím v družstvu spojeno právo nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, toto se převádí spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu na nabyvatele v rozsahu, v jakém náleželo původnímu členovi, a to i v případě, kdy se toto právo původního člena vztahovalo k více předmětům nájmu. Nájemní smlouva mezi družstvem, jako pronajímatelem a novým členem, jako nájemcem, v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování, když současně obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo v případě převodu nebo přechodu družstevního podílu neodevzdává družstevní byt či družstevní nebytový prostor novému nájemci, neodpovídá za stav, v němž jej zanechal právní předchůdce, a rovněž neodpovídá ani za jeho obyvatelost a způsobilost k nastěhování.
- 9.1.3** Ustanovení odstavců 9.1.1 a 9.1.2. platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, a dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena družstva.

### **9.2 VZNIK PRÁVA NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU**

- 9.2.1** Podmínkou pro vznik práva zakládajícího člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru je skutečnost, že člen družstva byl předtím, než družstvo nabylo do svého vlastnictví bytový dům uvedený v části první těchto stanov nájemcem bytu nebo nebytového prostoru v tomto bytovém domě, a současně člen uhradil základní členský vklad.
- 9.2.2** Podmínkou pro vznik práva dodatečně přijímaného člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru je, že:
- a) člen, nebo jeho právní předchůdce se podíleli na pořízení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov,



- b) splňuje podmínky stanovené ZOK a těmito stanovami.

### **9.3 VZNIK NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU A NÁLEŽITOSTI NÁJEMNÍ SMLOUVY**

- 9.3.1** Nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členovi (nájemci) nebo společným členům (nájemcům) do užívání družstevní byt či družstevní nebytový prostor, když člen se zavazuje platit nájemné ve výši a způsobem stanoveným těmito stanovami. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu je uzavřena na dobu neurčitou.
- 9.3.2** Nájemní smlouva musí být uzavřena v písemné formě.
- 9.3.3** Nájemní smlouva obsahuje zejména:
- označení a popis předmětu nájmu a rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu nebo jejich výši;
  - ujednání o tom, že určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady, je určeno v čl. 9.9 těchto stanov a v Domovním řádu, a že se smluvní strany zavazují řídit se aktuálním zněním těchto předpisů,
  - ujednání o tom, že nájemné obsahuje pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů,
  - ujednání o tom, že pokud se zvýší, případně sníží náklady dle odstavce 9.4.4. dojde k navýšení nebo snížení nájemného písemným oznámením nové výše nájemného členům bytového družstva,
  - ujednání o tom, že člen družstva je povinen se podílet na nákladech spojených s údržbou nemovitosti ve vlastnictví bytového družstva, a to poměrně podle výše svého členského vkladu.

### **9.4 NÁJEMNÉ**

- 9.4.1** Postup při stanovení výše prvního nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s ustanovením § 744 ZOK.
- 9.4.2** Nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru v poměrné výši nákladů a výdajů na správu, provoz, opravy, rekonstrukce a modernizace objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy, splátku případného úvěru bytového družstva ve výši odpovídající podílu na nesplacené části dalšího či dalších členských vkladů člena bytového družstva, splátku případného úvěru bytového družstva čerpaného na opravu či modernizaci družstevního bytů a domu a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.
- 9.4.3** Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na správu domu. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na správu domu se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru ani při ukončení nájmu.

- 9.4.4** Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice družstevních bytů nebo nebytových prostor neobsahuje finanční prostředky, které by mohly být použity k pokrytí nákladů souvisejících s odstraněním havarijního stavu. Proto v případě, kdy dojde ke vzniku těchto nákladů, nebo ke změně výše účelně vynaložených nákladů, které jsou rozhodující pro určení výše nájemného, je představenstvo oprávněno písemným oznámením informovat členy družstva o nové výši nájemného. Změna je účinná od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení.
- 9.4.5** Záloha na nájemné se každoročně za dům vyúčtuje a rozdíly z vyúčtování se zúčtují s dlouhodobou zálohou, kromě daně z nemovitosti za dům nebo byty a za pozemek, která se každoročně vyúčtuje s jednotlivými nájemci, a to současně s vyúčtováním záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru. Dlouhodobá záloha tvořená dle odst. 9.4.3. se do vyúčtování nezahrnuje.
- 9.4.6** Nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v domě závadu, která podstatně, nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně, a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru nebo jeho části, přičemž bude ve výši přiměřené slevy snížena položka nájemného.
- 9.4.7** Stejně právo, jako v odst. 9.4.6. má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně, nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, případně bytového domu.
- 9.4.8** V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v družstevním bytu či družstevním nebytovém prostoru družstvu do odstranění této závady.

## **9.5 PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ ČI DRUŽSTEVNÍCH NEBYTOVÝCH PROSTOR (SLUŽBY)**

- 9.5.1** Nájemce je povinen platit úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru.
- 9.5.2** Službami se dle zvláštního právního předpisu rozumí zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.
- 9.5.3** 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.
- 9.5.4** 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.

- 9.5.5 Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do 4 měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 9.5.6 Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. 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.
- 9.5.7 Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do 3 měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru má družstvo právo započíst své pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
- 9.5.8 Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady plnění spojených s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

## **9.6 SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K NÁJEMNÉMU A PLNĚNÍM SPOJENÝM S UŽÍVÁNÍM DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU**

- 9.6.1 Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytnutá plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům, pokud si toto rozhodnutí nevyhradí členská schůze.
- 9.6.2 Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru se platí zálohově.
- 9.6.3 Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců ode dne, kdy nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.

## **9.7 ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA JAKO PRONAJÍMATELE DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU**

- 9.7.1 Družstvo má právo vyžadovat od všech členů družstva řádné plnění jejich povinností, které jsou v souladu s platnými zákony, ustanoveními těchto stanov, usneseními orgánů družstva a dalšími interními předpisy družstva.
- 9.7.2 Provádí-li družstvo úpravy v bytě člena – nájemce družstva na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen družstva povinen jejich provedení umožnit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 9.7.3 Družstvo je povinno informovat členy družstva o potřebě provedení úprav uvedených v odstavci 9.7.2. těchto stanov, jakožto i o provedení oprav, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě, družstevních bytech či družstevních nebytových prostorech, včetně jejich rozsahu a termínech provedení. Dále je družstvo povinno informovat členy družstva o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (o zadání, podmínkách, průběhu a výsledku výběrového řízení), a dále o cenách, které bude družstvo hradit za provedené práce.
- 9.7.4 Družstvo je povinno důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících výše uvedené práce, zejména jejich průběh a kvalitu, a to, zda jsou v souladu se zpracovaným harmonogramem prací.

Stejným způsobem družstvo postupuje i v případě provádění oprav v družstevních bytech či družstevních nebytových prostorách, k nimž je družstvo povinno.

- 9.7.5** Další práva a povinnosti družstva ve vztahu k údržbě a opravám nemovitostí v majetku družstva a majetku, u kterého je družstvo spoluvlastník, rozsah prací souvisejících s údržbou a opravami těchto nemovitostí, jsou řešeny v ustanovení čl. 9.9 těchto stanov a v Domovním řádu.
- 9.7.6** Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti družstevního bytu, a nebrání tomu, aby všechny mohly v družstevním bytě žít v podmínkách zajišťující běžnou životní úroveň.
- 9.7.7** Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru.

## **9.8 ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA JAKO NÁJEMCE DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU**

**9.8.1** Nájemce je povinen zejména:

- a) Dodržovat stanovy družstva, řídit se usnesením orgánů družstva;
- b) dodržovat závazky, vyplývající pro člena družstva ze stanov a dalších interních předpisů družstva;
- c) chránit majetek družstva, dodržovat předpisy o požární ochraně, a řádně udržovat družstevní byt či družstevní nebytový prostor i společné prostory a dodržovat pravidla dobrých mravů a občanského soužití v domě a při jednání s ostatními členy družstva;
- d) řádně splatit další členský vklad, platit včas předepsané úhrady za družstevní byt či družstevní nebytový prostor, zálohy za služby spojené s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, nedoplatky z vyúčtování a hradit jiné platby na základě rozhodnutí členské schůze. V případě prodlení s uvedenými platbami je člen družstva povinen uhradit také úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy;
- e) užívat družstevní byt či družstevní nebytový prostor a rovněž i společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami;
- f) dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti;
- g) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením, 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. Přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě, v usnesení členské schůze či těchto stanov, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti družstevního bytu;
- h) provádět a hradit údržbu a opravy v družstevním bytě či družstevním nebytovém prostoru v rozsahu určeném v čl. 9.9 těchto stanov a v Domovním řádu;
- i) zjistí-li nájemce v družstevním bytě či v družstevním nebytovém prostoru poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu jako pronajímateli, oznámí to ihned 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 družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla;

- j) odstranit závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v družstevním bytu či družstevním nebytovém prostoru. Nestane-li se tak, má družstvo právo po přechozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něj náhradu;
- k) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání předmětu nájmu, oznámí nájemce družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li 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 užívání předmětu nájmu. 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;
- l) po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do předmětu nájmu k zajištění řádné údržby a oprav družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních družstevních bytů či družstevních nebytových prostor, nebo domu jako celku;

**9.8.2** Kromě práva užívat předmět nájmu má nájemce, a na základě jeho práva i osoby, které s ním předmět nájmu užívají, společné prostory a zařízení domu, jakou i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu.

**9.8.3** Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce, či o tom, že družstevní byt či družstevní nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí tuto skutečnost včas družstvu. Současně s tímto oznámením je nájemce povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru v případě, kdy to bude nezbytné. Nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.

**9.8.4** Nájemce je oprávněn chovat v předmětu nájmu zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu v plném rozsahu.

**9.8.5** Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro družstevní byt či družstevní nebytový prostor 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.

**9.8.6** Družstevní byt či družstevní nebytový prostor nebo jejich část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případných interních předpisů družstva 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 družstvo právo

zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájmem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru.

**9.8.7** Člen družstva bere na vědomí, že do doby doručení oznámení o případné změně údajů v evidenci osob, kterým bude člen družstva oznamovat změnu adresy pro doručování, bude družstvo oprávněno zasílat veškerou korespondenci na adresu v evidenci uvedenou, jakožto adresu doručovací, a to bez ohledu na to, zda se člen družstva na této adrese zdržuje či nikoliv, či zda má na této adrese zajištěno případné přebírání korespondence (dosílka, P. O. Box, atp.). Důkazní břemeno prokázání doručení oznámení o změně údajů družstvu tíží člena družstva, který toto oznámení zasílal.

## **9.9 OPRAVY A ÚDRŽBA DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU**

**9.9.1** Nájemce není oprávněn provádět v družstevním bytu či družstevním nebytovém prostoru (dále též jen „*předmět nájmu*“) jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu 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 či družstevního nebytového prostoru, přičemž by či družstevního nebytového prostoru družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

**9.9.2** Nájemce v předmětu nájmu provádí výhradně činnosti běžné údržby a drobné opravy, přičemž **běžnou údržbou** předmětu nájmu se rozumí udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívač vody, boilerů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní; sem patří též malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry. Za **drobné opravy** předmětu nájmu se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je předmětem jeho nájmu. Jsou vymezeny věcně a podle výše nákladu.

- a) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují následující opravy a výměny:
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
  - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
  - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků;
  - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět nájmu;
  - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku;
  - opravy měřičů tepla a teplé vody.

- b) Za drobné opravy se dále považují opravy zařízení podléhající běžné údržbě. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení. Nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

- 9.9.3** Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé družstevních bytů či družstevních nebytových prostor nad míru přiměřenou. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.
- 9.9.4** O opravách a údržbě předmětu nájmu, případně domu jako celku, rozhoduje družstvo dle pravidel uvedených v těchto stanovách a interních směrnicích. Nájemce je povinen tuto opravu nebo údržbu strpět, i když s ní sám nevyslovil souhlas.
- 9.9.5** Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.
- 9.9.6** Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a údržby předmětu nájmu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklady samo a požadovat od něj náhradu.
- 9.9.7** Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění údržby předmětu nájmu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních předmětů nájmu nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu předmětu nájmu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinna umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí předmětu nájmu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 9.9.8** Nájemce odevzdá předmět nájmu družstvu v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození předmětu nájmu, nebo domu, přecházejí do vlastnictví družstva.
- 9.9.9** Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.
- 9.9.10** Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním předmět nájmu užívá. Nestane-li se tak, má družstvo právo po přechozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něj náhradu.

- 9.9.11** Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené změny a úpravy bez odkladu na svůj náklad odstranil.
- 9.9.12** Nájemce je povinen seznámit se s Domovním řádem, včetně všech jeho dodatků, který obsahuje podrobné vymezení vztahující se ke správě, provozu, opravám a údržbě domu, a tímto Domovním řádem je nájemce povinen se řídit.

## **9.10 SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ V DRUŽSTVU A SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU**

- 9.10.1** Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu.
- 9.10.2** Jde-li o společné členství manželů v družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu či družstevnímu nebytovému prostoru, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu či družstevnímu nebytovému prostoru. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu či družstevnímu nebytovému prostoru.
- 9.10.3** 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 předmětu nájmu.
- 9.10.4** Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci předmětu nájmu, zanikne společný nájem manželů k předmětu nájmu 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 předmětu nájmu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 9.10.5** V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci předmětu nájmu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem předmětu nájmu a výlučným nájemcem předmětu nájmu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
- 9.10.6** V ostatním se záležitosti uvedené tímto článkem řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- 9.10.7** Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení OZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních OZ o zániku manželství.
- 9.10.8** Právo společného nájmu manželů zaniká také tehdy, pokud došlo k zániku nájmu předmětu nájmu.

## **9.11 BYDLENÍ MANŽELŮ V DRUŽSTEVNÍM BYTĚ, NEJSOU-LI SPOLEČNÝMI ČLENY DRUŽSTVA**



- 9.11.1** Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle OZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.
- 9.11.2** V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy družstva, použijí ustanovení OZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních OZ o manželství.

## **9.12 SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU**

- 9.12.1** Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru nebo nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru.
- 9.12.2** Ustanovení OZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
- 9.12.3** Práva a povinnosti plynoucí z nájmu předmětu nájmu ve vztahu mezi družstvem a členem družstva-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví, a družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu předmětu nájmu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že družstvo jako vlastník nepřevedených předmětů nájmu a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními OZ o bytovém spoluvlastnictví.
- 9.12.4** Písemnosti týkající se nájmu předmětu nájmu se doručují na adresu družstva, nebo na adresu člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.
- 9.12.5** Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem předmětu nájmu mohou být určeny interním předpisem družstva, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního předmětu nájmu. Dnem schválení se interní předpis družstva stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem předmětu nájmu.
- 9.12.6** Předmět nájmu lze jinému přenechat do podnájmu za podmínek dle čl. 9.8.6., pouze s písemným souhlasem družstva. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.
- 9.12.7** Pokud člen-nájemce hodlá vyměnit předmět nájmu s jinou osobou, která není členem družstva, představenstvo výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem předmětu nájmu a dokud se tato osoba nestane členem družstva.
- 9.12.8** Za účelem výměny předmětu nájmu si členové – nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.
- 9.12.9** Družstvo dbá, aby předměty nájmu, které využívá a se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením užívány k určeným účelům.
- 9.12.10** Předmět nájmu nebo jeho část může nájemce nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k těm, ke kterým jsou primárně určeny jen se souhlasem družstva.
- 9.12.11** Předmět nájmu je možné sloučit se sousedním předmětem nájmu a rozdělit na dva nebo více samostatných předmětů nájmu jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
- 9.12.12** Souhlas představenstva se sloučením nebo rozdělením nenahrazuje povolení stavebního úřadu, pokud je toto vyžadováno jinými právními předpisy.

**9.12.13** V souvislosti se sloučením nebo rozdělením předmětu nájmu představenstvo současně přerozdělí zdroje na pořízení sloučených nebo rozdělených předmětu nájmu a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného úvěru na použití předmětů nájmu a jiných úvěrů připadajících na příslušné předměty nájmu.

## **9.13 ZÁNİK NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU**

**9.13.1** Nájem zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanovenému v dohodě;
- c) písemnou výpovědí nájemce, když délka výpovědní doby činí 3 měsíce, a její běh počíná 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena družstvu;
- d) uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;
- e) vznikem vlastnictví nájemce k družstevnímu bytu či družstevnímu nebytovému prostoru podle jiného právního předpisu.

**9.13.2** Nájemce, jemuž zanikl nájem a nestal se jeho vlastníkem, je povinen předmět nájmu vyklidit, bez nároku na bytovou či jinou náhradu.

**9.13.3** Nedojde-li k vyklizení předmětu nájmu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené s družstvem.

**9.13.4** Nájem předmětu nájmu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá předmět nájmu v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá předmět nájmu nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání předmětu nájmu.

**9.13.5** Družstvo má na úhradu pohledávky vůči nájemci právo zadržet movité věci, které má nájemce v bytě.

## **ČÁST DESÁTÁ: ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **10.1 OBECNÁ USTANOVENÍ O ORGÁNECH**

**10.1.1** Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze;
- b) představenstvo;
- c) kontrolní komise.

**10.1.2** Do orgánů družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

**10.1.3** Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně svéprávná, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání, a která splňuje další podmínky stanovené platnými právními předpisy a těmito stanovami. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nespĺňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby uvedených v příslušných ustanoveních OZ a ZOK.

**10.1.4** Člen, který má být volen do orgánu 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.

- 10.1.5** Kdo přijme funkci člena voleného orgánu družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon, právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace.
- 10.1.6** Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let. Pokud byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně. Členové orgánů družstva mohou být voleni opakovaně.
- 10.1.7** Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 10.1.8** Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o SVJ. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech.
- 10.1.9** Člen družstva, který je do své funkce zvolen, z ní může odstoupit. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena, svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
- 10.1.10** Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.
- 10.1.11** Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.
- 10.1.12** O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů. Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů byl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.
- 10.1.13** Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy, místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti 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.
- 10.1.14** Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 10. 1. 13., funkci za celý volený orgán, včetně písemností

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.

- 10.1.15** Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze.
- 10.1.16** V ostatním se použijí ustanovení ZOK a OZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.
- 10.1.17** V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 10.1.18** V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu.
- 10.1.19** Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání.
- 10.1.20** Jednání orgánů družstva jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 10.1.21** Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

## **10.2 ČLENSKÁ SCHŮZE**

- 10.2.1** Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 10.2.2** Právo účastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a další osoby stanovené právními předpisy.
- 10.2.3** Právo hlasovat na členské schůzi mají všichni členové družstva, není-li stanoveno jinak.
- 10.2.4** Člen se zúčastní členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastoupení musí být písemná a musí z ní vyplývat, pro kolik členských schůzí byla udělena. Zastupování člena družstva je možné pouze jiným členem, jiné zastoupení není možné.
- 10.2.5** Zástupce člena družstva nesmí za účelem účasti na členské schůzi být zmocněncem více než 1/3 všech členů družstva.
- 10.2.6** Členská schůze:
  - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
  - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
  - c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
  - 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 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 a o zřízení a způsobu použití dalších fondů;
- l) rozhoduje o přeměně družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem;
- m) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení;
- n) schvaluje majetkové a finanční úkony (výdaje) družstva převyšující částku 300.000,- Kč bez DPH;
- o) rozhoduje o vydávání dluhopisů;
- p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací;
- q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně;
- r) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku;
- s) rozhoduje o dalších otázkách, které jí svěřuje zákon, případně, které jsou jí svěřeny stanovami, nebo které si sama do své působnosti vyhradí.

**10.2.7** 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.

**10.2.8** 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 družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

**10.2.9** K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů. Jiná většina je nezbytná pro přijetí rozhodnutí v zákonem stanovených případech.

**10.2.10** Požádá-li likvidátor o slovo, udělí se mu vždy před zahájením hlasování.

**10.2.11** Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis, a to do 15 dnů ode dne jejího konání. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal.

**10.2.12** Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:

- a) změnu stanov nebo o rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov;
- b) zrušení družstva s likvidací;
- c) přeměnu družstva;
- d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

**10.2.13** Člen nemůže na členské schůzi vykonávat svoje hlasovací právo, pokud:

- a) je v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu;
- b) rozhoduje členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení družstva;
- c) rozhoduje členská schůze o jeho odvolání z funkce orgánu družstva;
- d) rozhoduje členská schůze o poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu nebo;
- e) z jiného důležitého důvodu stanoveného těmito stanovami.

**10.2.14** Omezení výkonu hlasovacího práva podle písm. b) a d) předchozího odstavce se vztahuje i na osoby, které jednají ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo. Omezení výkonu

hlasovacího práva podle písm. b) a d) předchozího odstavce neplatí, pokud všichni členové družstva jednají ve shodě.

### **10.3 SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE**

- 10.3.1** Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období, a dále v případech dle těchto stanov.
- 10.3.2** 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.
- 10.3.3** Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva, popř. i na internetových stránkách družstva, a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů, popř. elektronicky, pakliže tuto formu komunikace člen schválí. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 10.3.4** Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:
- a) firmu a sídlo družstva;
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit;
  - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze;
  - d) program členské schůze;
  - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 10.3.5** 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.
- 10.3.6** Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.
- 10.3.7** Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
- a) ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
  - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 10.3.8** Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
- 10.3.9** Na žádost kontrolní komise, členů družstva nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
- 10.3.10** Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů 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. 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.

- 10.3.11** Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů 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.
- 10.3.12** 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.
- 10.3.13** Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jediné v případě, že se členské schůze účastní všichni členové družstva a s projednáním věci souhlasí.
- 10.3.14** O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, 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. Způsob seznamování členů družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo interním předpisem družstva. Tyto zápisy, včetně příloh je bytové družstvo povinné uchovávat po celou dobu své existence. Pokud je přijato usnesení nejvyššího orgánu družstva mimo zasedání (per rollam), uchová bytové družstvo i všechny dokumenty související s takovýmto rozhodováním.
- 10.3.15** Členská schůze může schválit svůj interní předpis upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

## **10.4 USNÁŠENÍSCHOPNOST ČLENSKÉ SCHŮZE A NEPLATNOST USNESENÍ**

- 10.4.1** Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.
- 10.4.2** Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy bytového družstva vyšší počet hlasů.
- 10.4.3** Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak.
- 10.4.4** Právo hlasovat na členské schůzi mají členové družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení.
- 10.4.5** 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.
- 10.4.6** Každý člen družstva, jeho orgánu nebo likvidátor se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze dle ustanovení OZ o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo podat návrh zanikne uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o přijetí rozhodnutí podle příslušných zákonných ustanovení. Pokud toto právo není uplatněno v zákonné lhůtě, nebo pokud není návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže je stanoveno právními předpisy jinak.
- 10.4.7** Neplatnosti rozhodnutí jiných orgánů družstva se mohou osoby dovolávat pouze tehdy, pokud byla tato rozhodnutí činěna v působnosti členské schůze.
- 10.4.8** Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

## **10.5 NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE**

- 10.5.1** 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.

- 10.5.2** Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20 % členů, nejméně však 3 členové.
- 10.5.3** 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.

## **10.6 ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM**

- 10.6.1** Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.
- 10.6.2** V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
- 10.6.3** 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;
  - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- 10.6.4** Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 10.6.3. písm. b) představenstvu písemně nebo za použití technických prostředků, a to na email družstva nebo do datové schránky družstva souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 10.6.5** Vyžaduje-li zákon, aby přijetí rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Ustanovení § 659 odst. 2 ZOK se použije obdobně.
- 10.6.6** Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- 10.6.7** Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo, nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze 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.
- 10.6.8** Rozhodnutí je přijato dnem, v němž je doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

## **VOLENÉ ORGÁNY A JINÉ ORGÁNY DRUŽSTVA**

### **10.7 PŘEDSTAVENSTVO**

- 10.7.1** Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za představenstvo jednají navenek společně vždy alespoň dva členové představenstva.
- 10.7.2** Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise.
- 10.7.3** Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu 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.

- 10.7.4** Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky pro hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- 10.7.5** Představenstvo má 3 členy a je voleno na funkční období 5 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
- 10.7.6** 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 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 bytové družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- 10.7.7** Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 10.7.6. předem informovat členskou schůzi (při založení 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.
- 10.7.8** Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho nebo více místopředsedů, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy (více místopředsedů) do své působnosti. Volí-li tyto funkcionáře (předsedu, případně i místopředsedy) přímo členská schůze, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva.
- 10.7.9** Představenstvo se schází podle potřeby. 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.
- 10.7.10** Představenstvo má povinnost zpřístupnit účetní závěrku družstva alespoň 15 dnů před dnem konání členské schůze, na které je schvalována. Zpřístupnění je umožněno v sídle družstva, popř. na jiném místě, které je určené v pozvánce na členskou schůzi.
- 10.7.11** Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda (místopředsedové v určeném pořadí), zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze poštou, popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.
- 10.7.12** 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.

- 10.7.13** 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.
- 10.7.14** 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.
- 10.7.15** Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.
- 10.7.16** Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 10.7.17** V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 10.7.18** O majetkových a finančních úkonech do 100.000,- Kč bez DPH může rozhodovat představenstvo samostatně, o majetkových a finančních úkonech v rozmezí 100.000,-Kč bez DPH až 300.000,-Kč bez DPH rozhoduje představenstvo po předchozím vyjádření kontrolní komise. Majetkové a finanční úkony nad 300.000,-Kč bez DPH je oprávněno představenstvo provádět teprve po schválení členskou schůzí. Výjimku z tohoto pravidla (povinné schválení majetkových a finančních úkonů členskou schůzí) představuje:
- úhrada nájemních služeb, které jsou spojené s užíváním družstevních bytů či družstevních nebytových prostor dle platných předpisů,
  - mimořádná a neodkladná situace, např. havárie, kdy představenstvo je oprávněno rozhodnout samostatně o jakémkoli majetkovém a finančním úkonu, který je třeba bezodkladně učinit pro zabezpečení a ochranu majetku družstva a jeho členů,
  - úkony činěné v souladu se schváleným finančním plánem.

## **10.8 KONTROLNÍ KOMISE**

- 10.8.1** Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, požadovat jakékoliv informace o hospodaření 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.
- 10.8.2** Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členu
- 10.8.3** Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.

- 10.8.4** Kontrolní komise má 3 členy a je volena na funkční období 5 let. Funkce člena kontrolní komise zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům kontrolní komise stejně, včetně těch členů kontrolní komise, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
- 10.8.5** 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.
- 10.8.6** 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 pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.
- 10.8.7** Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 10.8.8** 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.
- 10.8.9** K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 10.8.10** 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 družstva, zřízeného podle stanov.
- 10.8.11** Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.
- 10.8.12** Představenstvo, jiné orgány družstva či prokurista oznámí bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- 10.8.13** Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu družstva. V případě, kdy není pověřen žádný člen, je oprávněn zúčastnit se jednání představenstva nebo jiného orgánu předseda kontrolní komise. Představenstvo je povinno o každém svém jednání předem kontrolní komisi informovat.
- 10.8.14** Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 10.8.15** O průběhu jednání a o rozhodnutích se pořizuje zápis, který je podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob. V zápise je nutné uvést členy, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. V případě neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání zápisu.
- 10.8.16** funkce člena zaniká také zvolením nového člena kontrolní komise.
- 10.8.17** V případě zániku funkce člena kontrolní komise voleného členskou schůzí zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.

## **ČÁST JEDENÁCTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH ČI JINÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ**

### **11.1 ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

**11.1.1** Zdroje krytí nákladů družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného družstevních bytů či družstevních nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

## **11.2 OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM**

**11.2.1** Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty či družstevní nebytové prostory nebo budovy s družstevními byty či družstevními nebytovými prostory nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů či družstevních nebytových prostor. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

**11.2.2** Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům či družstevním nebytovým prostorám nebo budovám s družstevními byty či družstevními nebytovými prostory nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů či družstevních nebytových prostor, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

**11.2.3** Ustanovení odstavce 11.2.2. se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů či družstevních nebytových prostor do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům či družstevním nebytovým prostorám členům družstva rozhoduje členská schůze. K přijetí usnesení o převodu družstevních bytů či družstevních nebytových prostor do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci, je potřeba souhlas dvoutřetinové většiny všech členů družstva.

**11.2.4** V případě, kdy bude družstvem čerpán úvěr na úhradu dalších členských vkladů všech nebo i jen některých členů družstva, případě opravu domu, je možné hlasování o převodu družstevních bytů či družstevních nebytových prostor do vlastnictví členů družstva zařadit na pořad členské schůze pouze v případě, kdy bude představenstvem družstva předložen písemný souhlas úvěrující banky s převodem družstevních bytů či družstevních nebytových prostor do vlastnictví členů družstva.

## **11.3 DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE**

**11.3.1** Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

**11.3.2** Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových a jiných potřeb členů.

**11.3.3** Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

## **11.4 FONDY DRUŽSTVA**

**11.4.1** Družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku.

**11.4.2** Družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.

**11.4.3** Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje interní předpis družstva schválený členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

## 11.5 NEDĚLITELNÝ FOND

**11.5.1** Nedělitelný fond se tvoří ze zisku družstva. Používá se na úhradu ztráty družstva

**11.5.2** Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

## 11.6 ZISK DRUŽSTVA

**11.6.1** Zisk družstva může být použit k uspokojování bytových a jiných potřeb členů-nájemců družstevních bytů či družstevních nebytových prostor, k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových nebo jiných potřeb nebo může být rozdělen mezi členy družstva dle podmínek stanovených ZOK.

## 11.7 ZTRÁTA DRUŽSTVA

**11.7.1** Ztráta 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).

## 11.8 UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ

**11.8.1** Členská schůze může uložit členům 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.

**11.8.2** Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.

**11.8.3** Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

## 11.9 ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI

**11.9.1** Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže:

- a) ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou;
- b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou;
- 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.

**11.9.2** Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty družstva za dané účetní období.

### 12.1 ZRUŠENÍ DRUŽSTVA

- 12.1.1** Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 12.1.2** 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.
- 12.1.3** 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.
- 12.1.4** V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci družstva.
- 12.1.5** Soud na návrh toho, kdo osvědčil právní zájem, nebo i bez návrhu, zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže:
- vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek
  - nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem
  - nemá déle než 2 roky statutární orgán schopný se usnášet,
  - není schopno po dobu delší než 1 rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel
  - nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy
  - porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
  - provozuje činnost, která je v rozporu se zákonem, zejména, jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 12.1.6** V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.
- 12.1.7** Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace. Při likvidaci se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
- 12.1.8** Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
- 12.1.9** Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.

### 12.2 ZÁNİK DRUŽSTVA

- 12.2.1** Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.