

# **STANOVY**

## **BYTOVÉHO DRUŽSTVA LIPECKÁ 1, 3 a 5**

**Lipecká 382**

**Praha 10**

**revize stanov zpracovaná dle platné legislativy  
JUDr. Viktorem Štěpánem**

## ČÁST I ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### Čl. 1 - Právní postavení družstva

1. Bytové družstvo Lipecká 1, 3 a 5 (dále jen „družstvo“) je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“).
2. Právní poměry družstva se řídí ZOK, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), a těmito stanovami.
3. Družstvo je obchodní korporací, která odpovídá za své závazky celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy. Členové za závazky družstva neručí.
- 3.4. Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva

### Čl. 2 - Obchodní firma, sídlo a IČ

1. Obchodní firma: Bytové družstvo Lipecká 1, 3 a 5, bytové družstvo.
2. Sídlo: Praha 10, Lipecká 382/1.
3. IČ: 26440563.
4. Družstvo zřizuje informační desku v sídle a v každém domě.

### Čl. 3 - Předmět činnosti

1. Zajišťování bytových potřeb členů družstva podle těchto stanov.
2. Provádění správy a zajišťování provozu budov s byty a nebytovými prostorami ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva a bytů a nebytových prostor ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva nebo členů družstva~~Správa, provoz, údržba a opravy domů a pozemků ve vlastnictví družstva.~~
3. Pronájem družstevních bytů a nebytových prostor členům a případně i jiným osobám.
4. Zajišťování služeb spojených s užíváním bytů.
5. Uzavírání smluv souvisejících se správou nemovitostí.
6. Družstvo může pověřit správou nemovitostí třetí osobu.

### Čl. 4 Omezení při nakládání s majetkem

1. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.
2. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

nastavil formátování: Písmo: Tučné

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

3. Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze za podmínek dle těchto stanov.

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

#### čl. 5 Družstevní podíl,

1. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.

nastavil formátování: Písmo: Tučné

2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje. Družstevní podíl však může být součástí společného jmění manželů.

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

6-3. Zastavení družstevního podílu v bytovém družstvu se vylučuje.

Naformátováno: Normální, Odsazení: Vlevo: 0,75 cm

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

## ČÁST II ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY

### Čl. 5 - Základní kapitál a členský vklad

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Odsazení: Předšazení: 1,15 cm, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 1,27 cm + Odsadit na: 1,9 cm

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn všech členských vkladů.

2. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu základním členským vkladem a dalším členským vkladem.

3. Člen se může na základním kapitálu podílet více dalšími členskými vklady, spojenými s více družstevními byty tohoto člena nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.

4-4. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem; může se podílet na základním kapitálu dalším členským vkladem spojeným s pořízením bytů, které bytové družstvo podle odstavce 3 pronajímá jiné osobě.

5. Základní kapitál se během existence družstva mění podle počtu členů a výše jejich vkladů.

2-6. Členský vklad je peněžní vyjádření hodnoty předmětu vkladu do základního kapitálu družstva. Členský vklad vkládaný podle těchto stanov musí mít peněžitou formu. (Členský vklad je tvořen součtem: základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.

### Čl. 6 - Základní členský vklad

1. Výše základního členského vkladu činí 1 300 CZK. Základní členský vklad může být pouze peněžitý.

2. Základní členský vklad je splatný před vznikem členství, resp ke dni konání ustavující schůze.

3. Za trvání členství se základní členský vklad nevrací, a to ani zčásti.

4. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.

3-5. O snížení základního členského vkladu rozhoduje členská schůze postupem podle § 568 ZOK.

### Čl. 7 - Další členský vklad

1. Další členský vklad vyjadřuje podíl člena na pořízení domu a je spojen s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku) koupí nebo výstavbou nového domu, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.
2. Dodatečný další členský vklad je vždy vázán na konkrétní družstevní byt. O převzetí povinnosti k dodatečnému dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem družstva písemnou smlouvu.
3. Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.
4. Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje členská schůze. Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze bytového družstva.
- 4-5. Členská schůze vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství, anebo, zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení členská schůze současně určí.
2. Výši dalšího členského vkladu určuje členská schůze.
3. Další členský vklad se vrací pouze při převodu družstevního podílu nebo při převodu jednotky do vlastnictví člena.
4. Další členský vklad lze splácet jednorázově nebo ve splátkách, pokud tak rozhodne členská schůze.

## **Čl. 8 Smlouva o dalším členském vkladu**

1. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň
  - a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 3,
  - b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
  - c) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení bytí jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu,
  - d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
2. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o nepeněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň
  - a) údaje o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, anebo
  - b) má-li být nepeněžitým vkladem provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem, podrobný popis práce nebo služby, způsob a lhůty provedení nebo provádění práce či služby,
  - c) prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodli obě smluvní strany,
  - d) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění provedeného podle písm. c).

nastavil formátování: Písmo: Tučné

nastavil formátování: Písmo: Tučné

Naformátováno: Zarovnat do bloku, Odsazení: Před sazání: 1,27 cm

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

3. V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, schváleném usnesením členské schůze (při založení družstva usnesením ustavující 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.

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

4. Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

5. Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje členská schůze.

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

### **Čl. 9 Více dalších členských vkladů téhož člena**

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

nastavil formátování: Písmo: Tučné

nastavil formátování: Písmo: Tučné

2. Několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.

3. Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle čl. 12 a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.

4. V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2 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 (nebytovému 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.

### **Čl. 10 Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství**

1. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vrátet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2.

nastavil formátování: Písmo: Tučné

nastavil formátování: Písmo: Tučné

2. Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu (jednotce) členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.

3. V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavce 1 a 2 obdobně.

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

## **ČÁST III ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**

### **Čl. 11 - Vznik členství**

1. Členství vzniká: Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky dnem rozhodnutí o přijetí za člena, nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském

**Naformátováno:** Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

vkladu a rozhodne-li tak členská schůze, až splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.

a. Uchazeč o členství podává ve dvojnásobném vyhotovení písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň: a) označení, že jde o přihlášku do bytového družstva, b) obchodní firmu bytového družstva, c) označení uchazeče o členství, tj. jméno, příjmení, datum narození a bydliště fyzické osoby, nebo název, sídlo a IČ právnické osoby, připouští-li tyto stanovby členství právnických osob v bytovém družstvu, d) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí podle čl. 10, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje, e) datum sepsání přihlášky a podpis uchazeče o členství.

b. Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí, nebo o nepřijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro uchazeče o členství a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Rozhodnutí o přijetí se přijatému členovi doručuje prostřednictvím provozovatele poštovních služeb doporučeným dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu; rozhodnutí o nepřijetí lze doručit také jiným vhodným způsobem.

c. V případě nepřijetí uchazeče o členství je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30ti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena bylo přijato.

2. Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.

3. Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v ustanoveních o nájmu družstevního bytu v části čtvrté těchto stanov.

1. — přijetím za člena na základě písemné přihlášky,

2. — převodem družstevního podílu,

4. přechodem družstevního podílu. Zakladatelům bytového družstva vzniklo členství v souladu se stanovami bytového družstva schválenými ustavující schůzí a obecně závaznými právními předpisy účinnými v době založení a vzniku bytového družstva; podle stanov schválených ustavující schůzí bytového družstva při zakládání družstva se stal dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, který se zúčastnil ustavující schůze družstva, jestliže zároveň splnil tyto podmínky:

a) podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující schůzi družstva,

b) zavázal se k úhradě základního členského vkladu ve výši stanovené ustavující schůzí družstva,

c) zavázal se na ustavující schůzi družstva k plnění dalších povinností člena družstva určených zákonem, stanovami schválenými ustavující schůzí a usneseními jednotlivých členských schůzí,

3- d) a současně, který není s úhradou nájemného, jakož i dalších úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu v prodlení a nemá jakýkoliv dluh vůči statutárnímu městu Karviná a je oprávněným nájemcem bytu, příp. jeho bydlící manžel či manželka nebo se souhlasem nájemce jeho zletilý potomek.

**Naformátováno:** Zarovnat do bloku

**Naformátováno:** Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnáni: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

**nastavil formátování:** Písmo: (výchozí) Arial

**Naformátováno:** Zarovnat do bloku, Odsazení: Předsazení: 0,02 cm, Víceúrovňově + Úroveň: 1 + Styl číslování: Odrážka + Zarovnat na: 0,63 cm + Tabulátor za: 1,27 cm + Odsadit na: 1,27 cm

**nastavil formátování:** Písmo: (výchozí) Arial

**nastavil formátování:** Písmo: (výchozí) Arial

**nastavil formátování:** Písmo: (výchozí) Arial

**nastavil formátování:** Písmo: (výchozí) Arial

**nastavil formátování:** Písmo: (výchozí) Arial

**Naformátováno:** Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Bez odrážek a číslování

## Čl. 12 - Podmínky členství

1. Členem může být každá svéprávná fyzická nebo právnická osoba.
2. Členství nelze omezit podle státní příslušnosti, pobytu ani jiných osobních kritérií.
3. Členství je spojeno s družstevním podílem.

#### Čl. 13 seznam členů

1. Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu na to, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) jméno a bydliště fyzické osoby nebo název a sídlo právnické osoby, připouští-li tyto stanovy členství právnických osob v bytovém družstvu, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena, b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
  - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu)
  - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
3. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy prokázána.
- 3.4. Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

Naformátováno: Zarovnat do bloku, Odsazení: Vlevo: 1,27 cm, Bez odrážek a číslování

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

#### Čl. 14 - Převod družstevního podílu

1. Družstevní podíl je plně převoditelný, družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.
4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu. Podpisy převodce a nabyvatele na smlouvě o převodu družstevního podílu nebo na prohlášení o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu musí být úředně ověřeny.

5. Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s převodem družstevního podílu je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených; za tím účelem lze usnesením členské schůze určit bližší podmínky pro úhradu těchto nákladů včetně stanovení jejich paušální výše.

4-6. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanoveními části čtvrté těchto stanov o nájmu družstevního bytu.

~~2. Převod nevyžaduje souhlas žádného orgánu družstva.~~

~~3. Převod nabývá účinnosti doručením smlouvy družstvu.~~

~~4. Družstvo zapíše nabyvatele do seznamu členů bez zbytečného odkladu.~~

~~5. Převod družstevního podílu zahrnuje i právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu.~~

#### **Čl. 15 - Přechod družstevního podílu**

1. Smrtí člena družstva přechází jeho družstevní podíl na dědice nebo právního nástupce.

2. Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.

3. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu.

~~4. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. K tomu se přihlídně při vypořádání dědictví. Přechod družstevního podílu se řídí ZOK a NOZ.~~

#### **Čl. 16 rozdělení a splynutí družstevních podílů, společné členství manželů**

1. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov. 11

2. Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.

3. Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu včetně ustanovení o právních účincích vůči bytovému družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem bytovému družstvu ve výši určené stanovami bytového družstva, pokud nabyvatel družstevního podílu není členem družstva.

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

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

6. Družstevní podíly splyvají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude.

nastavil formátování: Písmo: Tučné

nastavil formátování: Písmo: Tučné

nastavil formátování: Písmo: Tučné

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

7. Společné členství v družstvu může vzniknout jen mezi manžely. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství v družstvu jsou manželé oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové družstva mají jeden hlas.
8. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
9. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
10. Společné členství manželů v družstvu zaniká: (a) vypořádáním společného jmění manželů, (b) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. V případě úmrtí člena přechází družstevní podíl na dědice.
3. Pokud je družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.

**Naformátováno:** Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnáni: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

**nastavil formátování:** Písmo: (výchozí) Arial

## Čl. 17 - Zánik členství

### Členství zaniká:

1. Písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- a) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu.
- b) Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.
2. vystoupením,
- a) Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí jeden měsíc. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
- b) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
3. Vyloučením:
- Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen:
- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- b) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže družstvu nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,-
- c) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- d) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- e) Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo družstva povinno udělit členovi písemnou výstrahu. V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či

**nastavil formátování:** Písmo: (výchozí) Arial

**nastavil formátování:** Písmo: (výchozí) Arial

**Naformátováno:** Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Odsazení: Vlevo: 1,5 cm, Předšazení: 1 cm, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: a, b, c, ... + Začít od: 1 + Zarovnáni: vlevo + Zarovnat na: 3,17 cm + Odsadit na: 3,81 cm

**Naformátováno:** Zarovnat do bloku, Odsazení: Vlevo: 1,5 cm, Předšazení: 1 cm, Víceúrovňové + Úroveň: 2 + Styl číslování: a, b, c, ... + Začít od: 1 + Zarovnáni: vlevo + Zarovnat na: 1,9 cm + Odsadit na: 2,54 cm

**Naformátováno:** Zarovnat do bloku, Odsazení: Vlevo: 1,75 cm, Předšazení: 0,75 cm, S odrážkami + Úroveň: 1 + Zarovnat na: 3,17 cm + Odsadit na: 3,81 cm

dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.

- f) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva. 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.
- g) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uvedena a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
- h) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným později se nepřihlíží.
- i) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
- j) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení samostatně každému z manželů.
- k) 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.
- l) 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.
- m) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 3 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
- n) 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.

4. převodem nebo přechodem podílu,
5. smrtí člena,

**Naformátováno:** Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: a, b, c, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 1,9 cm + Odsadit na: 2,54 cm

**nastavil formátování:** Písmo: (výchozí) Arial

6. zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
7. prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
8. zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
6. doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
9. zánikem družstva bez právního nástupce
10. z dalších důvodů, uvedených v zákoně.-

#### Čl. 18 Nárok na vypořádací podíl

1. Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu (více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.
3. Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu (spolu s pozemkem), převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. To platí i v případě, že se člen podílel na pořízení jiného bytu dalším členským vkladem a tento byt mu byl převeden do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl i tento další členský vklad.
4. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu i základním členským vkladem, rovná se vypořádací podíl nule.
- 7-5. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu.

#### Čl. 19 - Práva a povinnosti člena

1. Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
2. Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům člena odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem člena odpovídají práva bytového družstva.
3. V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:
  - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
  - b) volit a být volen do orgánů bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami,
  - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které bytové družstvo svým členům poskytuje,
  - d) vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti bytového družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků a požadovat písemnou zprávu o jejich vyřízení do 30 dnů od jejich podání,
  - e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení,
  - f) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi,
  - g) převést družstevní podíl v souladu se zákonem a těmito stanovami na třetí osobu,
  - h) právo na vyplacení vypořádacího podílu při zániku členství za podmínky vyplývajících ze zákona a těchto stanov,
  - j) podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; toto právo může být uplatněno vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

**Naformátováno:** Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

nastavil formátování: Písmo: není Tučné

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: Tučné

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

j) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov,  
k) obdržet na svou žádost kopii zápisu o průběhu členské schůze a kopii zápisu o průběhu jednání představenstva, uhradí-li bytovému družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořizemím.

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

l) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořizemím se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle zákona a těchto stanov,

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

m) na převod družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví tohoto člena za podmínek dle těchto stanov.

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

#### 4. V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:

Naformátováno: Zarovnat do bloku, Odsazení: Vlevo: 1,27 cm, Bez odrážek a číslování

a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem nebo těmito stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,

nastavil formátování: Písmo: Tučné

b) splatit vkladovou povinnost způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami, ustavující schůzi družstva nebo členskou schůzi a v souladu se smlouvou o dalším členském vkladu; v případě prodlení se splacením vkladové povinnosti mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, zejména úroky z prodlení nebo může být za podmínek daných zákonem a těmito stanovami z družstva vyloučen,

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: Tučné

c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

d) chránit zájmy a majetek bytového družstva, zejména upozorňovat orgány bytového družstva na všechny případy jeho ohrožení,

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

e) usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti bytového družstva,

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

f) podílet se na úhradě výdajů na činnost bytového družstva, daňových a jiných poplatků a splnit případnou uhrazovací povinnost dle usnesení členské schůze,

g) uzavřít s bytovým družstvem na výzvu bytového družstva a za podmínek dle těchto stanov smlouvu o nájmu družstevního bytu.

5. Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.

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

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Odsazení: Předšazení: 0,52 cm

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

#### Člen má zejména právo:

1. účastnit se členské schůze,
2. volit a být volen,
3. být informován o činnosti družstva,
4. užívat družstevní byt,
5. nahlížet do dokumentů družstva,
- 6.1. podávat návrhy a stížnosti.

#### Čl. 13 – Povinnosti člena

##### Člen je povinen:

1. dodržovat stanovy a domovní řád,

2. ~~platit nájemné a služby,~~
3. ~~oznamovat změny údajů,~~
4. ~~chránit majetek družstva,~~
5. ~~plnit povinnosti spojené s nájmem družstevního bytu.~~

## ČÁST IV NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

### Čl. 20 – Základní ustanovení

1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
2. Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a 22 b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.
4. Nájemní smlouvu může bytové družstvo uzavřít s členem, který je uveden na seznamu členů bytového družstva, dále s nečlenem, který se zavázal řádně plnit povinnosti dle stanov bytového družstva a podílet se na službách v bytovém družstvu.
5. Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt fyzické či právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt nemá zájem žádný z členů družstva. Výše nájemného z bytu a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu se určí ve smlouvě.
6. Bytové družstvo neuzavře nájemní smlouvu s právnickou osobou, která by měla zájem o další pronajímání či jiné nakládání s družstevními byty, nebytovými prostory a pozemky.

### Čl. 21 - Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

1. S družstevním podílem může být spojeno právo člena na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (dále jen „nájemní smlouva“).
2. Právo na uzavření nájemní smlouvy vzniká členu: a) při vzniku členství, pokud je družstevní podíl spojen s právem na nájem, b) převodem družstevního podílu, c) přechodem družstevního podílu.
3. Družstvo je povinno uzavřít nájemní smlouvu s členem, který má k družstevnímu podílu právo na nájem.
4. Nájemní smlouva musí být uzavřena písemně
5. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.
6. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.
7. Ustanovení odstavců 5 a 6 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena bytového družstva.
4. \_\_\_\_\_

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

**Naformátováno:** Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Odsazení: Předšazení: 0,52 cm, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

nastavil formátování: Písmo: není Tučné

**Naformátováno:** Zarovnat do bloku, Odsazení: Vlevo: 1,27 cm, Bez odrážek a číslování

## Čl. 22 - Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem vzniká uzavřením nájemní smlouvy mezi družstvem a členem.

2. Nájemní smlouva obsahuje zejména:

a) označení a popis předmětu nájmu, výši nájemného určenou v souladu s postupem při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku.

b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,

c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,

d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov.

e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž předseda družstva oznámil změnu členovi bytového družstva – nájemci.

a) označení bytu, b) výši nájemného a záloh na služby, c) práva a povinnosti nájemce a družstva, d) pravidla pro užívání společných částí domu.

3. Nájem družstevního bytu se sjednává na dobu neurčitou, pokud není výslovně sjednáno jinak.

2.4. Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené dle těchto stanov.

## Čl. 23. Práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

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

2) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

## Čl. 24 - Práva a povinnosti nájemce družstevního bytu

1. Nájemce družstevního bytu zejména:

a. užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami.

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

nastavil formátování: Písmo: není Tučné

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

b. dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

c. pokud je členskou schůzí schválen Domovní řád, nájemce jej plně dodržuje. Opakované přestupky proti Domovnímu řádu jsou považovány za hrubé porušení povinností nájemce. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti.

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

d. přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

e. zajišťuje a hradí údržbu a opravy v bytě,

f. zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,

g. odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,

h. jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,

i. po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,

j. po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.

Naformátováno: Zarovnat do bloku, Odsazení: Vlevo: 1,27 cm, Bez odrážek a číslování

2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

3. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

4. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat. Pokud by představenstvo souhlas odmítlo, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Představenstvo může souhlas odmítnout pouze ze závažných důvodů, které určí členská schůze.
5. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.
6. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze.
7. Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.
8. Nájemce je ve smyslu odstavce 8 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu.
9. Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen podle těchto stanov, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
10. Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
11. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

#### **Nájemce má zejména právo:**

1. užívat družstevní byt k bydlení,
2. užívat společné části domu obvyklým způsobem,
3. požadovat po družstvu zajištění služeb spojených s užíváním bytu,
4. provádět drobné úpravy a opravy v bytě, které nezasahují do společných částí,
5. po předchozím písemném souhlasu družstva provádět stavební úpravy,
6. přijímat návštěvy a umožnit krátkodobé ubytování osob,

**Naformátováno:** Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

**nastavil formátování:** Písmo: není Tučné

~~7. domáhat se odstranění vad bytu nebo domu.~~

#### **Čl. 17 – Povinnosti nájemce družstevního bytu**

##### **Nájemce je povinen:**

- ~~1. platit nájemné a zálohy na služby řádně a včas,~~
- ~~2. užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou,~~
- ~~3. dodržovat domovní řád,~~
- ~~4. oznamovat družstvu závady v bytě nebo domě,~~
- ~~5. umožnit družstvu přístup do bytu za účelem kontroly technického stavu nebo provedení oprav,~~
- ~~6. chránit majetek družstva a ostatních členů,~~
- ~~7. neprovádět stavební úpravy bez souhlasu družstva,~~
- ~~8. neumožnit třetím osobám užívání bytu bez souhlasu družstva, pokud se nejedná o podnájem podle těchto stanov.~~

#### **Čl. 25 - Nájemné a úhrady za služby**

1. Nájemné a zálohy na služby stanoví představenstvo podle zásad schválených členskou schůzí.
2. Nájemné zahrnuje náklady na správu domu a pozemku.
3. Zálohy na služby zahrnují zejména:
  - a. dodávku tepla a teplé vody,
  - b. dodávku studené vody,
  - c. osvětlení společných prostor,
  - d. úklid,
  - e. provoz výtahu,
  - f. odvoz odpadu.

4. Vyúčtování služeb se provádí nejméně jednou ročně.

5. Nedoplatky jsou splatné do 30 dnů od doručení vyúčtování.

6. Předseda družstva, 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 24 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.

5-7. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením předsedovi družstva. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo předsedou družstva, svěřila-li mu členská schůze toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

## Čl. 26 - Podnájem družstevního bytu

1. Nájemce může byt nebo jeho část přenechat do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem družstva. Postup nájemce družstevního bytu v rozporu s předchozí větou se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
2. Družstvo souhlas udělí, pokud podnájem neohrozí řádné užívání domu.
3. Podnájem nesmí být sjednán na dobu delší, než trvá nájem družstevního bytu.
4. Nájemce odpovídá družstvu za chování podnájemce jako za své vlastní.
- 4-5. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na jakoukoliv bytovou náhradu.

## Čl. 27 - Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu Přechod nájmu družstevního bytu

1. Přechod nájmu se řídí ZOK a NOZ, nebo přechodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených.
2. Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl včetně všech práv a povinností s tím spojených.
3. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením, se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
4. S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.
2. V případě úmrtí nájemce přechází nájem na dědice, který nabyl družstevní podíl.
3. Pokud nájemce trvale opustí společnou domácnost, může nájem přejít na osobu, která s ním žila ve společné domácnosti, pokud tak stanoví zákon.

## Čl. 28 - Výpověď nájmu družstevního bytu

1. Družstvo může vypovědět nájem družstevního bytu pouze z důvodů uvedených v ZOK nebo NOZ.
2. Výpovědní důvody jsou zejména: a) hrubé porušení povinností nájemce, b) neplacení nájemného nebo služeb déle než 3 měsíce, c) užívání bytu v rozporu s nájemní smlouvou, d) poškození domu nebo rušení ostatních obyvatel.
3. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat poučení o právu vznést námitky.
4. Nájemce může podat námitky do 30 dnů od doručení výpovědi.
5. Podání námitek má odkladný účinek.

## Čl. 29 - Zánik nájmu družstevního bytu

### 1. Nájem zaniká:

- 1- dohodou,
- 2- výpovědí,

**Naformátováno:** Zarovnat do bloku, Odsazení: Vlevo: 0,63 cm, Bez odrážek a číslování

**nastavil formátování:** Písmo: (výchozí) Arial, Tučné

**Naformátováno:** Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

**Naformátováno:** Zarovnat do bloku, Víceúrovňové + Úroveň: 1 + Styl číslování: Odrážka + Zarovnat na: 0,63 cm + Tabulátor za: 1,27 cm + Odsadit na: 1,27 cm

~~3.~~ zánikem členství,

4. převodem družstevního podílu,

– smrtí nájemce, pokud nájem nepřejde na jinou osobu.

2. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.

3. Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí. 3. Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.

4. Osoba, již zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.

#### **Čl. 30 společný nájem družstevního bytu manželů**

1. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

2. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.

3. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

4. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.

5. V ostatním se záležitosti uvedené v tomto článku řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

#### **Čl. 31 - Elektronická komunikace a doručování**

1. Družstvo může doručovat členům písemnosti elektronicky na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů.

2. Elektronické doručení se považuje za účinné okamžikem odeslání.

3. Člen je povinen oznámit družstvu změnu e-mailové adresy bez zbytečného odkladu.

4. Družstvo může využívat elektronické nástroje pro:

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

**Naformátováno:** Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

- a. zasílání pozvánek,
- b. zasílání vyúčtování,
- c. zasílání rozhodnutí orgánů družstva,
- d. distanční hlasování,
- e. elektronické nahlížení do dokumentů.

### Čl. 32 - Distanční hlasování (per rollam)

1. Členská schůze může rozhodovat mimo zasedání (per rollam).
2. Návrh rozhodnutí se členům zašle elektronicky.
3. Lhůta pro vyjádření nesmí být kratší než 7 dnů.
4. Nevyjádří-li se člen ve lhůtě, má se za to, že s návrhem nesouhlasí.
5. Výsledek hlasování oznámí družstvo členům elektronicky.

## ČÁST V ORGÁNY DRUŽSTVA

### Čl. 33 - Orgány družstva

#### 1. Orgány družstva jsou:

- ~~1-a)~~ členská schůze,
- ~~2-b)~~ představenstvo,
- c) kontrolní komise.

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

3. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

4. Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.

5. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).

6. Funkční období volených orgánů jsou 5 let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

7. Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial, Tučné

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnáni: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

Naformátováno: Zarovnat do bloku, Víceúrovňové + Úroveň: 1 + Styl číslování: a, b, c, ... + Začít od: 1 + Zarovnáni: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Tabulátor za: 1,27 cm + Odsadit na: 1,27 cm

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstoupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.

8. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.
9. Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.
10. Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, povolat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.
11. Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena.
12. Člen voleného orgánu má nárok na odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva. Odměna musí být schválena usnesením členské schůze nebo sjednána ve smlouvě o výkonu funkce.
13. V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

**Naformátováno:** Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

**nastavil formátování:** Písmo: (výchozí) Arial

## HLAVA I ČLENSKÁ SCHŮZE

### Čl. 34 - Postavení členské schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Členská schůze rozhoduje o všech záležitostech, které jí svěřuje zákon nebo tyto stanovy, kromě těch, které svěřila do pravomoci představenstva.
3. Do působnosti členské schůze náleží zejména:
  - a) schvalování stanov a jejich změn,
  - b) volba a odvolání členů představenstva a kontrolní komise,
  - c) schválení účetní závěrky,
  - d) rozhodnutí o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
  - e) rozhodnutí o výši dalšího členského vkladu,
  - f) rozhodnutí o zásadách nájemného a služeb,
  - g) rozhodnutí o zásadách hospodaření družstva,
  - h) rozhodnutí o investicích přesahujících částku 75 000 CZK,
  - i) rozhodnutí o nakládání s nemovitým majetkem družstva,
  - j) rozhodnutí o zrušení družstva.

4. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

**Naformátováno:** Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 4 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

**nastavil formátování:** Písmo: (výchozí) Arial

### Čl. 235 - Svolání členské schůze

1. Členskou schůzi svolává představenstvo nejméně jednou ročně. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
  2. Představenstvo svolá členskou schůzi také: a) požádá-li o to kontrolní komise, b) požádá-li o to alespoň jedna třetina členů družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
  3. Pozvánka musí být odeslána nejméně 15 dnů před konáním schůze.
  4. Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
  5. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle předchozího odstavce.
  6. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
  7. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva usnášeschnopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo svolávající osoby vzaly svoji žádost zpět.
  8. 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.
  9. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tyto členové s projednáním souhlasí.
- 3-

### Čl. 36 - Forma pozvánky

1. Pozvánka se zasílá členům elektronicky na e-mail uvedený v seznamu členů.
2. Člen může požádat o doručování v listinné podobě.
3. Pozvánka obsahuje:
  - a. firmu a sídlo bytového družstva,
  - b. datum, čas a místo konání,
  - a-c. označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
  - b-d. program jednání,
  - e-e. návrhy usnesení,
  - f. podklady k projednávaným bodům (nebo informaci, kde jsou dostupné elektronicky),

Naformátováno: Zarovnat do bloku, Odsazení: Vlevo:  
1,27 cm, Bez odrážek a číslování

d-g. Má-li dojít ke změně stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.-

#### **Čl. 37 - Účast na členské schůzi**

1. Členská schůze může probíhat prezenčně, nebo v zastoupení udělením plné moci
2. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích.
3. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc

#### **Čl. 38 - Usnášeníschopnost a hlasování**

1. Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů.
2. Není-li schůze usnášeníschopná, svolá se náhradní schůze, která je usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných.
3. Hlasuje se veřejně, pokud členská schůze nerozhodne o tajném hlasování.
4. Každý člen má jeden hlas.

#### **Čl. 39 - Rozhodování per rollam (mimo zasedání)**

1. Členská schůze může rozhodovat mimo zasedání (per rollam).
2. Návrh rozhodnutí se zašle členům elektronicky nebo písemně.
3. Lhůta pro vyjádření nesmí být kratší než 7 dnů.
4. Nevyjádří-li se člen ve lhůtě, má se za to, že nesouhlasí.
5. Výsledek hlasování oznámí družstvo členům elektronicky.

#### **Čl. 40 - Zápis z členské schůze**

1. O průběhu členské schůze se pořizuje zápis. Zápis vyhotoví zvolený zapisovatel, věcná a formální správnost zápisu bude ověřena zvoleným ověřovatelem zvoleným na začátku schůze. Tyto osoby a předsedající podepisují zápis.
2. Zápis obsahuje:
  - a. datum a místo konání,
  - b. přítomné členy,
  - c. přijatá usnesení,
  - d. výsledky hlasování.

3. Přílohu zápisu tvoří pozvánka, seznam účastníků jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům o způsobu zveřejnění zápisu nebo přijatých usnesení rozhodne členská schůze.

3-4. Zápis se zasílá členům elektronicky do 15 dnů od konání schůze.

4-5. Člen má právo požádat o kopii zápisu.

## HLAVA II

### PŘEDSTAVENSTVO

#### Čl. 41 - Postavení představenstva

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
2. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou vyhrazeny členské schůzi nebo kontrolní komise.
3. ~~Představenstvo odpovídá za obchodní vedení družstva.~~ Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.

#### Čl. 42 - Složení a funkční období

1. Představenstvo má 3 členy:
  - a. předsedu,
  - b. místopředsedu,
  - c. člena představenstva.
2. Funkční období členů představenstva je 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.
3. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou (podle zápisu v obchodním rejstříku) jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
4. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 6 předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.
5. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho nebo více místopředsedů, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy (více místopředsedů) trvale do své působnosti.
- 2-6. V případě, že v průběhu funkčního období zanikne funkce některého člena představenstva (zejména odstoupením, odvoláním členskou schůzí nebo smrtí), je představenstvo oprávněno kooptovat náhradního člena představenstva z řad členů družstva. Kooptovaný člen představenstva vykonává funkci do nejbližší členské schůze, která

rozhodne o jeho zvolení nebo o zvolení nového člena představenstva na zbývající část funkčního období. Na kooptovaného člena se plně vztahují všechna ustanovení těchto stanov týkající se členů představenstva (včetně požadavků podle odstavců 3 a 4).

3.7. Členové mohou být zvoleni opakovaně.

#### **Čl. 43 - Jednání představenstva**

1. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 1 měsíc. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.
2. Jednání může probíhat prezenčně, online nebo hybridně.
3. Představenstvo je usnášeníschopné, je-li přítomna nadpoloviční většina členů.
4. K přijetí rozhodnutí je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů.
5. 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.
6. 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, zaslou 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 pořadí 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.
7. 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.
8. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.
9. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 4-10. Při skončení výkonu funkce představenstva nebo předsedy představenstva, předá dosavadní předseda funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně, nejpozději však do 30 dnů po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu.

## Čl. 44 -

### Jednání navenek

1. Za družstvo jedná předseda.
2. V době nepřítomnosti předsedy jedná místopředseda.
3. Písemné právní jednání družstva podepisuje předseda nebo místopředseda.
4. Představenstvo může pověřit zaměstnance nebo třetí osobu k jednání v konkrétních věcech.

## Čl. 45 - Povinnosti představenstva

1. Představenstvo zejména:

~~1-a)~~ zajišťuje správu domu a pozemku,

~~2-b)~~ stanovuje výši nájemného a záloh na služby podle zásad schválených členskou schůzí,

~~3-c)~~ připravuje podklady pro členskou schůzi,

~~4-d)~~ vede seznam členů,

~~5-e)~~ zajišťuje účetnictví družstva,

~~6-f)~~ rozhoduje o běžných opravách a investicích,

~~g)~~ zajišťuje plnění povinností družstva vůči členům.

~~7-2.~~ Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

## Čl. 46 - Odpovědnost členů představenstva

1. Členové představenstva odpovídají za výkon své funkce s péčí řádného hospodáře.
2. Člen představenstva, který tuto povinnost poruší, odpovídá družstvu za způsobenou škodu.
3. Družstvo může uzavřít pojištění odpovědnosti členů orgánů.

## HLAVA III

### KONTROLNÍ KOMISE

#### Čl. 47 - Postavení kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
2. Kontrolní komise dohlíží na činnost představenstva a na hospodaření družstva.
3. Kontrolní komise není oprávněna zasahovat do obchodního vedení družstva.

#### Čl. 48 - Složení a funkční období

1. Kontrolní komise má 3 členy.
2. Funkční období členů kontrolní komise je 5 let.
3. Členové mohou být zvoleni opakovaně.

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnění: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

Naformátováno: Zarovnat do bloku, Víceúrovňové + Úroveň: 1 + Styl číslování: a, b, c, ... + Začít od: 1 + Zarovnění: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Tabulátor za: 1,27 cm + Odsadit na: 1,27 cm

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Zarovnat do bloku, Odsazení: Předsazení: 0,52 cm, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnění: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

nastavil formátování: Písmo: (výchozí) Arial

4. Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva.

4.5. 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.

#### Čl. 49 - Pravomoci kontrolní komise

Kontrolní komise zejména:

1. kontroluje hospodaření družstva,
2. kontroluje účetní závěrku,
3. kontroluje plnění usnesení členské schůze,
4. přezkoumává stížnosti členů,
5. podává členské schůzi zprávu o své činnosti,

6. může požadovat svolání členské schůze,

7. dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů,-

6-8. 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.

#### Čl. 50 - Jednání kontrolní komise

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však dvakrát ročně.
2. Jednání může probíhat prezenčně, online nebo hybridně.
3. Komise je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů.
4. Rozhoduje většinou hlasů přítomných členů.

5. Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřením členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.

6. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

7. Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva.

8. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.

4-9. Z jednání kontrolní komise se pořizuje zápis přiměřeně podle náležitostí zápisu výboru.

#### Čl. 51 - Odpovědnost členů kontrolní komise

1. Členové kontrolní komise odpovídají za výkon své funkce s péčí řádného hospodáře.

2. Člen kontrolní komise odpovídá družstvu za škodu způsobenou porušením svých povinností.

## ČÁST VI

### HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

#### Čl. 52 - Zásady hospodaření a základní kapitál

1. Zdroje krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby
2. Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
3. Člen bytového družstva se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu. 4. Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.
- 4.4. Družstvo hospodaří podle schváleného rozpočtu a zásad hospodaření, které schvaluje členská schůze.
- 2-5. Družstvo vede účetnictví podle právních předpisů.
- 3-6. Družstvo je povinno nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře.
7. Družstvo nesmí poskytovat bezúplatná plnění, která nejsou v souladu s jeho účelem.
8. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.
9. Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím nových členů nebo skončením jejich členství v družstvu.
- 4-10. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

#### Čl. 53 - Fondy družstva

1. Družstvo vytváří zejména tyto fondy:
  - a) **fond oprav,**
  - b) **provozní fond,**
  - c) další fondy podle rozhodnutí členské schůze.
2. Fond oprav slouží k financování oprav, rekonstrukcí a modernizací domu.
3. Provozní fond slouží k úhradě běžných provozních nákladů družstva.
4. O použití fondů rozhoduje představenstvo, není-li stanoveno jinak.

#### Čl. 54 - Účetní závěrka a zpráva o hospodaření

1. Představenstvo vypracuje účetní závěrku nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období.
2. Účetní závěrka musí být předložena kontrolní komisi k přezkoumání.
3. Členská schůze schvaluje účetní závěrku a rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty.

4. Zpráva o hospodaření musí být členům zpřístupněna elektronicky nejméně 15 dnů před konáním členské schůze.

#### Čl. 55 - Nakládání s majetkem družstva

1. O běžném nakládání s majetkem rozhoduje představenstvo.
2. O úkonech mimo běžné hospodaření rozhoduje členská schůze, zejména o:
  - a) nabytí nebo převodu nemovitostí,
  - b) zřízení zástavního práva k nemovitostem,
  - c) investicích přesahujících částku stanovenou členskou schůzí.
3. Družstvo nesmí převést družstevní byt nebo dům, pokud by tím zaniklo právo členů na nájem družstevních bytů, ledaže členská schůze rozhodne jinak.

#### Čl. 56 - Závazky družstva

1. Družstvo odpovídá za své závazky celým svým majetkem.
2. Členové družstva za závazky družstva **neručí**.
3. Družstvo může přijímat úvěry nebo jiné závazky pouze v rozsahu schváleném členskou schůzí.

### ČÁST VII

#### PAUŠÁLNÍ NÁHRADY NÁKLADŮ

*(Tato část nahrazuje dřívější „pokuty“, které ZOK neumožňuje. Bude nahrazeno směrnici, je plně legální a moderní.)*

#### -Čl. 57 - Paušální náhrady nákladů

1. Družstvo může požadovat po členovi nebo nájemci **paušální náhradu nákladů**, pokud svým jednáním způsobí družstvu výdaje, které by jinak nevznikly.
2. Paušální náhrady mohou být stanoveny zejména za: a) znečištění společných prostor, b) neoprávněné zásahy do společných částí domu, c) výjezd správce nebo technika, d) porušení domovního řádu vyžadující zásah družstva, e) neumožnění odečtů měřidel nebo kontrol.
3. Výši paušálních náhrad stanoví členská schůze samostatnou směrnici.
4. Paušální náhrada není sankcí, ale **náhradou prokazatelných nákladů družstva**.
5. Paušální náhrady jsou splatné do 30 dnů od doručení výúčtování.

### ČÁST VIII

#### ŘEŠENÍ SPORŮ A STÍŽNOSTÍ

#### Čl. 58 - Stížnosti členů

1. Člen může podat stížnost na postup představenstva nebo jiného orgánu družstva.
2. Stížnost se podává písemně nebo elektronicky.
3. Představenstvo je povinno stížnost vyřídit do 30 dnů.
4. Pokud člen nesouhlasí s vyřízením stížnosti, může se obrátit na kontrolní komisi.

#### Čl. 59 - Řešení sporů

1. Spory mezi členem a družstvem se řeší přednostně smírnou cestou.
2. Nedojde-li ke smíru, rozhodují spory soudy České republiky.

## ČÁST IX

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. 60 - Výklad stanov

1. Výklad stanov přísluší představenstvu.
2. V případě pochybností o výkladu stanov má přednost výklad v souladu se ZOK a NOZ.

#### Čl. 61 - Změna stanov

1. Stanovy lze měnit pouze rozhodnutím členské schůze.
2. Ke změně stanov je třeba souhlasu dvoutřetinové většiny přítomných členů.
3. Změna stanov nabývá účinnosti dnem schválení, není-li určeno jinak.

#### Čl. 62 - Zrušení a likvidace družstva

1. Družstvo může být zrušeno rozhodnutím členské schůze nebo z jiných důvodů stanovených zákonem.
- 4-2. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 2-3. O likvidátorovi rozhoduje členská schůze.
4. Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy podle výše splacených členských vkladů.
- 3-5. Bytové družstva zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

#### Čl. 63 - Účinnost stanov

Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem jejich schválení členskou schůzí. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.