

# **Stanovy družstva**

## **čl. I.**

### **Firma a sídlo družstva**

1. Firma družstva: Bytové družstvo Na Malovance 14 (dále jen družstvo)
2. Sídlo družstva: Praha 6, Na Malovance 14
3. IČO: 25132326

## **čl. II.**

### **Trvání družstva**

Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

## **čl. III.**

### **Předmět činnosti družstva**

1. Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov a správy bytového fondu, zejména pronájmu bytů a nebytových prostor v domě, včetně poskytování služeb s tímto pronájmem spojených.

## **čl. IV**

### **Základní kapitál a vklady členů, základní členský vklad**

1. Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
2. Každý člen se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem.
3. Výše základního členského vkladu je pro všechny nově přistupující členy stejná a činí 50.000,- Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vratet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.
4. Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, ať členství vzniká při vzniku bytového družstva po jeho založení nebo v průběhu trvání bytového družstva. Písemné prohlášení má formu veřejné listiny.

## **čl. V**

### **Zvýšení, nebo snížení základního členského vkladu**

1. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné pouze pokud tak rozhodne členská schůze. K takovému rozhodnutí je třeba souhlasu všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Souhlas musí být učiněn v písemné formě s úředně ověřeným podpisem.
2. O případném snížení základního členského vkladu rozhoduje členská schůze za dodržení zákonem stanoveného postupu.

## **čl. VI**

### **Právní statut a charakteristika družstva**

1. Bytové družstvo je obchodní korporací a zapisuje se do veřejného rejstříku.
2. Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
3. Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva.
4. Družstvo vystupuje v právních vztazích svým jménem. Byty v domech v majetku družstva jsou byty družstevními. Pokud nájemcem družstevního bytu není člen družstva, byt nemá ve vztahu k nájemníkovi charakter družstevního bytu a je nadále nazýván nájemním bytem. V tomto případě je družstvo pronajímatelem a uživatel nájemcem.

## **čl. VII**

### **Družstevní podíl**

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Právy a povinnostmi se rozumí zejména:
  - Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá,
  - právo volit a být volen do orgánů družstva,
  - právo účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
  - právo podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,
  - povinnost dodržovat stanovy,
  - povinnost dodržovat rozhodnutí orgánů družstva.
2. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
3. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
4. Družstevní podíl může být předmětem spoluvlastnictví.
5. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.
6. Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, anebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Účinky rozdělení nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením, pokud tato vkladová povinnost již není součástí družstevního podílu. Při

rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

## **čl.VIII** **Vznik členství**

1. Členem družstva může být pouze fyzická osoba, která je občanem české republiky. Nezletilá osoba se může stát členem družstva v případech vymezených zákonem. Členství v družstvu není podmíněno pracovním vztahem k družstvu.
2. Členství v družstvu vzniká:
  - a. při založení družstva dnem jeho vzniku
  - b. po vzniku družstva
    - i. přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky
    - ii. převodem družstevního podílu
    - iii. přechodem družstevního podílu
    - iv. dalšími způsoby, upravenými zákonem a těmito stanovami
3. Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím členské schůze, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.
4. Družstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí mít písemnou formu a musí být přihlašovatelovi doručeno doporučeným dopisem.
5. 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.
6. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
7. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.
8. Společné členství manželů zaniká:
  - a) vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
  - b) rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů,
  - c) písemnou dohodou rozvedených manželů,
  - d) smrtí jednoho z manželů (bývalých manželů),
  - e) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
9. Ustanovení o společném členství manželů platí přiměřeně i pro jiné osoby-spoluvlastníky. Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy bytového družstva a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jeden ze spoluvlastníků.
10. K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství mění na samostatné členství nebo se samostatné členství mění na společné členství, a to vše dohodou nebo rozhodnutím soudu.
11. Člen družstva může převést družstevní podíl na jinou osobu na základě dohody. Tento převod nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Družstevní podíl přechází na nabyvatele předložením dohody

nebo oznámení o převodu se souhlasem nabyvatele představenstvu družstva nebo pozdějším dnem uvedeným v této dohodě či oznámení.

12. Členové družstva dobrovolně přijímají omezení a prohlašují, že souhlasí s tím, že člen družstva může převést svůj družstevní podíl na jinou osobu, která splňuje podmínky obecně závazných právních předpisů a stanov družstva v době, která je určena dobou případného splácení úvěru poskytnutého družstvu v souladu s usnesením členské schůze družstva pouze tehdy, když nabyvatel družstevního podílu v dohodě (smlouvě o převodu čl. práv a povinností), případně v písemném ohlášení převodu se souhlasem nabyvatele členství s převodem družstevního podílu nabyvatele uvede, že se zavazuje zaplatit nesplacenou část dalšího členského vkladu (nesplacenou část úvěru) připadající na převodce ke dni převodu. V takovém případě vstupuje nabyvatel do práv a povinností převodce v plném rozsahu, včetně nároku na postupné splácení tohoto dalšího členského vkladu.

## Čl. IX

### Přechod a převod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení OZ o uzavírání smluv.

2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu 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. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15ti dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáno způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30ti dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.

4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu prokazatelně doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu prokazatelně doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

5. Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 3 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze.

6. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

7. 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.

8. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.

9. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.

10. Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky přechodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

## **čl. X**

### **Postup pro přijetí člena a seznam členů**

1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň
  - firmu bytového družstva,
  - jméno a bydliště uchazeče o členství,
  - vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se členský vklad vztahuje.
  - závazek uchazeče o členství dodržovat stanovy bytového družstva, interní předpisy bytového družstva a usnesení členské schůze bytového družstva,
  - závazek uchazeče o členství přistoupit k plnění všech finančních závazků vůči družstvu.
2. Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy byla přihláška doručena.
3. 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, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
4. Do seznamu členů se zapisuje:
  - jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
  - den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu a družstevní podíl
  - výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu
  - údaj o tom, kterého bytu je člen družstva nájemcem
  - údaj o tom, zda je člen družstva nájemcem nebytových prostor (sklep, garáže, apod.)
  - datum zániku členství v družstvu a výše vypořádacího podílu či vyplaceného likvidačního zůstatku
5. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.
6. 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.

## **čl. XI Zánik členství**

1. Členství v družstvu zaniká:
  - písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
  - vystoupením člena,
  - vyloučením člena,
  - převodem družstevního podílu,
  - přechodem družstevního podílu,
  - smrtí člena družstva,
  - zánikem společného členství manželů v družstvu pro jednoho z manželů,
  - prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
  - zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
  - doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
  - zánikem družstva bez právního nástupce,
  - z dalších důvodů uvedených v zákoně.
2. Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

### **A. Zánik členství dohodou**

1. Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Písemná dohoda musí obsahovat vymezení smluvních stran, časový údaj o dni, ke kterému členství zanikne, formu majetkového vypořádání a vypořádací podíl a časový údaj o dni, ke kterému dojde k vyklizení a předání bytu.
2. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, prokazatelně doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
3. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.
4. Ustanovení čl. XI, odst 2. platí obdobně.

### **B. Vystoupení člena z bytového družstva**

1. Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 2 měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení představenstvu.
2. Člen družstva může vzít své vystoupení zpět ve výše uvedené dvouměsíční lhůtě.
3. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
4. Ustanovení čl. XI, odst 2. platí obdobně.

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

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

### **D. Vyloučení člena družstva**

1. Člen družstva může být z družstva vyloučen, jestliže:
  - a/ opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje členské povinnosti,
  - b/ jde o osobu, která byla pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, který spáchala proti družstvu nebo členu družstva v souvislosti s plněním členských práv a povinností.
  - c/ nejedná ve věcech týkajících se družstva v jeho prospěch, ale v prospěch vlastní, či jiné osoby,
2. O vyloučení člena rozhoduje členská schůze nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy byly družstvu známy důvody vyloučení.
3. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
  - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
4. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
5. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů, má každý ze společných členů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
6. 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. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
7. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
8. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

9. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

#### **E. Zánik družstva**

1. Členství zaniká po zrušení družstva a jeho likvidaci dnem výmazu družstva z veřejného seznamu.

#### **F. Úmrtím člena**

1. Zemřel-li člen a nejde o společné jmění manželů, přechází dnem jeho smrti členství na dědice, kterému připadl družstevní podíl.

#### **G. Zánik společného členství manželů v družstvu**

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
  - a. Smrtí jednoho z manželů. V takovém případě zůstává členem družstva pozůstalý manžel.
  - b. Písemnou dohodou rozvedených manželů, oba podpisy na dohodě musí být úředně ověřeny.
  - c. Rozhodnutím soudu

### **čl. XII**

#### **Práva a povinnosti družstva a člena družstva**

1. Obsahem členství v družstvu je souhrn všech členských práv a povinností vyplývajících ze zákona a ze stanov družstva.
2. Člen bytového družstva má zejména právo:
  - a. podílet se na řízení a kontrole družstva,
  - b. volit a být volen do družstevních orgánů,
  - c. po zániku členství požadovat vypořádací podíl, při zániku družstva žádat podíl na likvidačním zůstatku,
  - d. na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá,
  - e. podílet se přednostně na využití nebytových prostor a ostatního majetku družstva podle rozhodnutí členské schůze,
  - f. na roční vyúčtování nájemného, resp. zaplacených záloh na služby spojené s nájemným,
  - g. na převod bytu do vlastnictví po zaplacení členského podílu všemi členy družstva,
  - h. právo nahlížet do té části seznamu členů, který se týká jeho členství a žádat o potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu členů,
3. Člen družstva má zejména tyto povinnosti:
  - a. zaplatit základní členský vklad,
  - b. dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze zákona, stanov a z usnesení členské schůze, pokud nejsou v rozporu se zákonem nebo těmito stanovami,
  - c. rozvíjet činnost družstva a chránit jeho majetek,
  - d. platit řádně a včas nájemné, úhrady spojené s užíváním bytu a další platby a úhrady, tak jak byly schváleny členskou schůzí. Pokud tyto svoje povinnosti nebude řádně a včas plnit, je povinen platit družstvu úrok z prodlení v zákonné výši,



- e. udržovat byt a další prostory v domě v řádném stavu, dodržovat dobré mravy v domě, zdržet se trestné činnosti proti družstvu a členům družstva,
  - f. dodržovat své povinnosti vyplývající z nájmu bytu a domovní řád,
  - g. oznamovat družstvu /nejpozději do 30 dnů/ změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh na poskytované služby spojené s užíváním bytu,
  - h. zajišťovat řádnou a včasnou údržbu a opravy v pronajatém bytě /nebytovém prostoru/ tak, aby zanedbáním těchto povinností nedošlo k poškození bytových prostor jiného člena, či k poškození společných prostor družstva. Ve společných prostorách domu je člen povinen odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění člena, závady a poškození odstranit a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů,
  - i. oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které se mají hradit z prostředků družstva a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Člen je povinen si hradit ze svého veškeré opravy a rekonstrukce bytu, včetně vybavení bytu, které má člen v nájmu, vyjma těch prací /opravy, údržba, rekonstrukce/, které jsou svěřeny do správy a péče družstva,
  - j. umožnit zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu družstevního bytu; žádat družstvo o souhlas se stavebními úpravami bytu,
  - k. předložit spolu s písemnou žádostí o povolení rekonstrukce/úprav bytu projekt rekonstrukce/úprav bytu. V případě méně rozsáhlých úprav, kdy projekt nevyžaduje platná legislativa, předložit alespoň volnou formou zpracovaný projekt rekonstrukce/úprav bytu obsahující:
    - záměr;
    - rozsah úprav;
    - termín zahájení prací;
    - termín ukončení prací (přičemž doba trvání nesmí přesáhnout tři po sobě jdoucí kalendářní měsíce); v případě hrubého nedodržení projektu má BD právo uplatňovat sankce, na kterých se obě strany dohodly před započítáním rekonstrukce/úprav bytu,
  - l. nepoužívat byt k podnikání.
4. Právům a povinnostem členů vůči družstvu odpovídají práva a povinnosti družstva vůči členům.
  5. Družstvo je povinno zajistit v družstevním bytě plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
  6. Družstvo zajišťuje služby v tomto rozsahu:
    - a) dodávku vody, plynu a elektrické energie,
    - b) odvod splaškových vod a odvoz odpadků,
    - c) úklid společných prostor domu,
    - d) administrativní úkony spojené se správou domů a úhradou daní a pojištění,
    - e) výkony spojené s rekonstrukcí a stavebními změnami domu nebo jeho částí kromě vlastních bytů,
    - f) úkony spojené s vedením technické dokumentace domu a jeho částí včetně všech bytů a nebytových prostor.
  7. Družstvo zabezpečuje správu a řádnou a včasnou údržbu a opravy družstevního majetku a domu, nebytových a společných prostor, poskytování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor. Údržbu a opravy domu, nebytových a společných prostor zabezpečuje v tomto rozsahu:
    - g) vodovodní, plynovodní, kanalizační a elektrickou přípojku od veřejné části do domu,
    - h) vodorovný i svislý rozvod vody, plynu, kanalizačního odpadu, elektro-slaboproud /kromě telefonního vedení/ až k odbočkám rozvodů do jednotlivých bytů
    - i) společná část zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu až k odbočkám přípojek do jednotlivých bytů,

- j) konstrukce základů, fasádního opláštění kromě oken bytů,
- k) stavební konstrukce a povrchové úpravy nebytových a společných prostor, vymezených jejich podlahovými plochami.

#### **čl. XIII**

##### **Vypořádací podíl**

1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká jeho bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl je roven součtu základního členského vkladu a všech zaplacených splátek na koupi domu tím kterým členem (společnými členy-manžely).
3. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo.
4. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění družstevního bytu, pokud byl člen nájemcem.
5. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávku vůči bývalému členovi. O takto započtenou částku se vypořádací podíl sníží.

#### **čl. XIV**

##### **Nájem družstevního bytu**

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, případně jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu členským vkladem, způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
  - b) splňuje veškeré další podmínky stanovené ZOK a těmito stanovami.
3. Ustanovení této části stanov se přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu, pokud to povaha věci dovoluje.
4. Pokud 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 toto právo v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. To platí i v případech, kdy stejnému členu náleží právo k uzavření více smluv o nájmu družstevního bytu.
5. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu
6. Pokud 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 náležel dosavadnímu členovi. To platí i v případech, kdy náleželo dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.
7. Ustanovení odstavců 4, 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.
8. Nájemní smlouva musí být sjednána písemně a musí obsahovat označení předmětu nájmu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za užívání bytu nebo jejich výši.
9. Nájemní smlouva dále obsahuje zejména:
  - a) 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,
  - b) ujednání o tom, že určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady, je určeno interním předpisem družstva a že se smluvní strany zavazují řídit se aktuálním zněním tohoto předpisu,

- c) ujednání o tom, že nájemné obsahuje pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva, jež vznikají při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.
  - d) ujednání o tom, že pokud se zvýší, případně sníží náklady dle předchozího odstavce, může k potřebnému navýšení nebo snížení nájemného dojít pouze na základě usnesení členské schůze.
  - e) ujednání o tom, že člen družstva je povinen se podílet na nákladech spojených s údržbou nemovitosti ve vlastnictví bytového družstva, a to poměrně podle výše svého členského vkladu,
  - f) ujednání o tom, že člen družstva, jenž nedoplatí celý další členský vklad, popř. jeho část najednou, se zavazuje podílet na úhradě splátek úvěru družstva ve výši a způsobem stanoveným interním předpisem družstva.
10. Bytové družstvo má právo vyžadovat od všech členů družstva řádné plnění jejich povinností, které jsou v souladu s platnými zákony, ustanoveními těchto stanov, usneseními orgánů družstva a dalšími interními předpisy družstva.
11. Bytové družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena bytového družstva. Člen bytového družstva smí souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li bytové družstvo úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy je člen bytového družstva povinen jejich provedení umožnit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
12. Bytové družstvo je povinno informovat členy družstva o potřebě provedení úprav uvedených v předchozím odstavci, jakožto i o provedení oprav, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě včetně jejich rozsahu a termínech provedení. Dále je bytové družstvo povinno informovat členy družstva o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (o zadání, podmínkách, průběhu a výsledku výběrového řízení) a dále o cenách, které bude bytové družstvo hradit za provedené práce.
13. Nájemce družstevního bytu zejména:
- a) Dodržuje stanovy bytového družstva, řídí se usnesením orgánů družstva,
  - b) dodržuje závazky, vyplývající pro člena bytového družstva ze stanov a dalších interních předpisů bytového družstva,
  - c) chrání majetek bytového družstva, dodržuje předpisy o požární ochraně a řádně udržuje byt i společné prostory a dodržuje pravidla dobrých mravů a občanského soužití v domě a při jednání s ostatními členy družstva,
  - d) jednorázově splatí, případně splácí další členský vklad (způsob a termíny splátek stanoví usnesením členská schůze), platí včas předepsané úhrady za byt a zálohy za služby spojené s bydlením, nedoplatky z vyúčtování a hradí jiné platby na základě rozhodnutí členské schůze. V případě prodlení s uvedenými platbami je člen bytového družstva povinen uhradit také úrok z prodlení ve výši dle platné a účinné právní úpravy,
  - e) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
  - f) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
14. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s členy - nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen - nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

15. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
16. Členové - nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
17. Pokud ví člen - 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 družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
18. Družstvo má právo požadovat, 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 podmínkách.
19. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen – nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
20. Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu a úklid společných prostor, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
21. Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
22. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav může členská schůze blíže vymezit svým usnesením. Členská schůze může přijmout pravidla, za nichž je v případech hodných zvláštního zřetele možno hradit tyto náklady z prostředků družstva. Na hrazení těchto nákladů z prostředků družstva nevzniká právní nárok.
23. Člen družstva - nájemce družstevního bytu může uzavřít dohodu o výměně bytu. Dohoda musí mít písemnou formu, musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevního podílu a prohlášení o majetkovém vypořádání.
24. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny interním předpisem družstva, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se interní předpis družstva stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu

## čl. XV

### Nájemné

1. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen "nájemné ") dohodne pronajímatel (družstvo) s nájemcem v nájemní smlouvě podle zásad stanovených členskou schůzí družstva a v souladu s ekonomickými podmínkami a obecně závaznými právními předpisy. Současně se strany

dohodnou na formě zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytu a na způsobu vyúčtování přeplatku a schodku za tyto úhrady.

2. Členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, splátku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.
3. Náklady na vodné a stočné, odvoz odpadků a spotřeba elektrické energie ve společných prostorách, se za určité období roku rozúčtují podle skutečného počtu uživatelů bytu.
4. Náklady podle druhého odstavce tohoto článku se rozpočítají na jednotlivé byty a nebytové prostory podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše bytů a nebytových prostor. Případný odlišný způsob výpočtu výše nájmu stanoví interní předpis družstva.

#### **čl. XVI**

##### **Společné členství manželů v družstvu a společný nájem družstevního bytu manželů**

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout mezi manželé i jinými spoluvlastníky.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství se manželé nebo jeden z nich stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.
3. Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manželé může vyřizovat každý z manželů.
4. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, v opačném případě je právní úkon takto učiněný právním úkonem neplatným. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé povinni i oprávněni společně a nerozdílně.
5. 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.
6. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů, ať už 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, případně rozhodnutím soudu.
7. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
8. Zemřel-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl.
9. Zemřel-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

#### **čl. XVII**

##### **Orgány bytového družstva**

1. Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze,
  - b) představenstvo.
2. Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů se mohou stát pouze členové bytového družstva.
3. Funkční období členů orgánů družstva činí 2 roky. Členové orgánů mohou být voleni opakovaně.
4. Každý ze členů voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas.
5. Členem voleného orgánu může být pouze plně svéprávná bezúhonná fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let.

6. Člen, který má být volen do některého z orgánů 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.
7. Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, z ní může odstoupit. Nesmí tak ovšem učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena, svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
8. Družstvo může vytvořit pomocné orgány k zajištění hospodářské a provozní činnosti. Tyto orgány však nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgány družstva. Tyto orgány mohou být složeny i z nečlenů družstva.
9. Kontrolní komise se nevytváří a její působnost plní členská schůze.

#### **A. Členská schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva. Každý člen družstva má právo se jí zúčastnit. Každému členu družstva /společným členům/ přísluší na členské schůzi jeden hlas.
2. Členská schůze je svolávána předsedou dle potřeby, nejméně však jedenkrát za rok. Předseda svolá členskou schůzi také pokud je o to požádá kterýkoliv člen.
3. Svolavatel členské schůze nejméně 15 dnů před jejím konáním uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetu uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
4. Člen může zmocnit jiného člena, aby jej na členské schůzi zastupoval, plná moc musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Jeden člen může zastupovat pouze dva další členy.
5. Členská schůze je schopná se usnášet, je-li přítomna nebo zastoupena dvoutřetinová většina hlasů. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu většiny hlasů přítomných /zastoupených/ členů
6. Do působnosti členské schůze náleží:
  - a) měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - b) volit a odvolávat předsedu družstva,
  - c) schvalovat řádnou účetní závěrku,
  - d) rozhodovat o způsobu rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty, rozhodování o přijetí úvěrů,
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního kapitálu
  - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce činnosti družstva /plánu hospodaření/,
  - g) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a jiném zrušení družstva nebo změně právní formy,
  - h) rozhodovat o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud to stanoví zákon o obchodních korporacích, tyto stanovy, či pokud si rozhodnutí o těchto záležitostech vyhradí,
  - i) rozhoduje o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky, o vyloučení člena družstva, dává souhlas se zpětvzetím prohlášení o vystoupení,
  - j) projednává stížnosti členů družstva,
  - k) rozhodovat o prodeji nebo nájmu družstva a o jiných významných majetkových dispozicích,
  - l) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemníci v nemovitosti,

keré se rozhodnutí týká; jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.

- m) určuje výši odměny členů orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
  - n) rozhoduje o výši úhrady za užívání bytu (nájemném) v souladu s platnými právními předpisy,
  - o) schvaluje majetkové a finanční úkony (výdaje) družstva převyšujících částku 50.000- Kč + DPH,
  - p) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
7. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti jiných orgánů.
8. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.
9. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá předseda bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem jednání. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
10. Na členské schůzi se hlasuje aklamací, neusnese-li se členská schůze na hlasování hlasovacími lístky, a to třeba i v jediném bodu programu. Každý člen družstva má na členské schůzi jeden hlas.
11. Pokud jsou manželé společnými členy družstva (mají pouze jeden členský hlas), postačí, aby se členské schůze zúčastnil jeden z nich. Pokud se zúčastní oba, musí hlasovat jednotně, jinak se má za to, že se hlasování zdrželi.
12. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.
13. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud interní předpis bytového družstva neurčí jinak.
- Zápis musí obsahovat:
- a) datum a místo konání členské schůze
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
  - e) přílohy k zápisu a to:
    - listina přítomných,
    - pozvánka na schůzi
    - podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo interním předpisem bytového družstva.
14. Členská schůze může schválit svůj interní předpis upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

## **B. Představenstvo**

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má tři členy, kteří jsou voleni členskou schůzí. Členská schůze volí z řad členů představenstva předsedu představenstva (družstva) a dva místopředsedy. Místopředseda zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdněnosti. Předseda organizuje a řídí běžnou činnost družstva a řídí jednání představenstva. Plní úkoly uložené mu členskou schůzí, představenstvem nebo stanovami. Za výkon své funkce odpovídá předseda představenstvu a představenstvo členské schůzi.
2. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou vyhrazeny jinému orgánu stanovami, nebo zákonem. Jednání představenstva řídí a organizuje předseda, který též řídí i běžnou činnost družstva.
3. Představenstvo plní pokyny a usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
4. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem družstva jako statutární orgán jedná navenek předseda družstva a v jeho nepřítomnosti některý z místopředsedů. Je-li pro právní úkon, který činí předseda potřebná písemná forma, je potřeba podpisu předsedy a některého z místopředsedů. Podepisování se děje tak, že člen představenstva připojí k firmě družstva svůj podpis.
5. Představenstvo se schází podle potřeby. Představenstvo svolává písemně předseda družstva nebo místopředseda, pokud představenstvo nerozhodne o jiném způsobu svolávání.
6. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.
7. Představenstvo je voleno na funkční období dvou 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.
8. 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 bytové družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
9. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 8 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.
10. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva. 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.
11. Předseda i místopředsedové mohou udělit písemné plné moci ke svému zastupování v konkrétních věcech. Generální plnou moc k jejich zastupování (pro případ nepřítomnosti předsedy i místopředsedů) uděluje členská schůze.
12. Představenstvo zejména:
  - svolává členské schůze a připravuje podklady pro jejich jednání
  - plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svoji činnost



- sestavuje řádnou účetní závěrku a předkládá ji členské schůzi ke schválení, odpovídá za administrativu a za vedení členské evidence
- předseda představenstva organizuje a řídí jednání členské schůze a představenstva
- jedná ve věcech, ke kterým ho členská schůze zmocní
- mohou zavazovat družstvo až do výše 50.000,- Kč plus DPH

#### **čl. XVIII**

##### **Hospodaření družstva**

1. Zdroje krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájmeného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.
2. 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 lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
3. Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku. Zisk může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.
4. Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím zajišťovacích fondů.
5. Úhrady spojené s užíváním bytů a nebytových prostor jsou u členů družstva splatné v termínech a výši stanovené členskou schůzí. Způsob úhrady nájmu a záloh za služby řeší jednotlivé nájemní smlouvy. Není-li úhrada včas zaplacená, vzniká uživateli povinnost zaplatit úrok z prodlení dle platných a účinných právních předpisů.
6. Zálohovou výši úhrady stanoví členská schůze každoročně, zpravidla do 30 dnů po vyúčtování úhrad s dodavateli vstupních médií.
7. Zálohové platby, u nichž je možné měřit spotřebu v jednotlivých bytových jednotkách nebo nebytových prostorech musí být vypořádány s jednotlivými členy družstva, nájemníky, případně uživateli bytových i nebytových prostor.
8. Členská schůze může rozhodnout o uložení uhrazovací povinnosti členům a to až do výše dvojnásobku základního členského vkladu.

#### **čl. XIX**

##### **Fondy družstva**

##### **Fond oprav**

Fond oprav je tvořen zejména z plateb nájemníků a čistého zisku družstva. Prostředků z fondu oprav se užíje k financování oprav, údržby, modernizaci společných technických zařízení domů, financování základních prostředků a předmětů postupné spotřeby.

#### **čl. XX**

##### **Zrušení a zánik družstva, likvidace družstva**

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

## **XXII**

### **Ustanovení závěrečná**

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanov bytového družstva a ustanovení interních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
2. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst.5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.
3. Tyto stanovы byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne..... jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov bytového družstva něco jiného.