

NZ 1597/2014

## Notářský zápis

sepsaný dne 19.11.2014, slovy: devatenáctého listopadu roku dva tisíce čtrnáct, mnou JUDr. Tomášem Oulíkem, notářem v Praze, se sídlem v Praze 1, Klimentská 1, v kanceláři notáře, -----

### o rozhodnutí orgánu právnické osoby :

členské schůze družstva: **MOLBYT, bytové družstvo Molákova čp. 592-601**, se sídlem Praha 8 - Karlín, Molákova 595, PSČ 186 00, IČ: 251 47 404, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v odd. Dr, vložce 3487. -----

Dne 11.11.2014 (slovy: jedenáctého listopadu roku dva tisíce čtrnáct) dostavil jsem se jako notář na místo samé, do školní jídelny ZŠ Petra Strozziho na adrese Praha 8, Za Invalidovnou 3, na členskou schůzi družstva **MOLBYT, bytové družstvo Molákova čp. 592-601**. -----

Před konáním členské schůze mi členka představenstva družstva, paní Miroslava Klecanová, nar. 22.10.1948, bytem Praha 8, Molákova 601/2, prokázala svoji totožnost úředním průkazem a předložila informativní výpis z obchodního rejstříku družstva ze dne 11.11.2014 a stanovы družstva. Prohlásila, že údaje na výpisu z obchodního rejstříku (jenž tvoří přílohu č.1 notářského zápisu) odpovídají skutečnosti. -----

Shora uvedeným výpisem byla prokázána existence družstva *MOLBYT, bytové družstvo Molákova čp. 592-601*. -----

Pokud jde o způsobilost členské schůze přijmout rozhodnutí o změně stanov družstva, stanovы nevyžadují k přijetí takového usnesení kvalifikovanou většinu, přičemž schůze je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva; rozhodování o změně stanov je v působnosti členské schůze (článek 11 odst. 1. stanov). -----

\*

Schůzi zahájil dne 11.11.2014 v 18.52 hodin předseda představenstva pan Pavel Šimon, který konstatoval, že představenstvo pověřilo řízením schůze členku představenstva paní Miroslavu Klecanovou. Paní Miroslava Klecanová se ujala řízení schůze a prohlásila, že všichni členové družstva byli na schůzi řádně pozváni, pozvánka byla 30.10.2014 vyvěšena v domech, zveřejněna v Molbytu č. 92 a na webových stránkách družstva, s tím, že družstvo má v současné době 216 členů. Přítomní jednomyslně schválili program členské schůze uvedený v pozvánce, jejíž opis je přílohou č.2 tohoto notářského zápisu. -----

Pan Leoš Novotný na výzvu předsedající vyhlásil, že dle provedené prezenze je na schůzi přítomno osobně či v zastoupení 188 členů družstva, což představuje 87 % všech členů družstva. Předsedající konstatovala, že členská schůze je schopna usnášení. Prezenční listina s přílohami je přílohou č.3 notářského zápisu. -----

Nebyl podán žádný protest proti výkonu hlasovacích práv na členské schůzi ani protest žádné osoby, jíž by nebyla připuštěna účast na členské schůzi, či které by nebyl umožněn výkon hlasovacího práva, ani žádný protest proti prohlášení, že členská schůze je způsobilá přijímat rozhodnutí. -----

Členská schůze zvolila tříčlennou mandátovou a tříčlennou návrhovou komisi. -----

Předseda mandátové komise pan Leoš Novotný poté vyhlásil, že počet přítomných se zvýšil na 189, což představuje 87,5% všech členů družstva. -----

Poté, co členská schůze schválila v rámci bodu 7 přijetí paní Ing. Ivany Vichrové za nového člena bytového družstva, vyhlásil předseda mandátové komise, že je na schůzi přítomno 190 členů družstva z celkového počtu 217, což představuje 87,6% všech členů družstva. -----

\*

Předsedající předložila členské schůzi k schválení návrh představenstva na změnu stanov společnosti, spočívající v přijetí dále uvedeného textu stanov nahrazujícího dosavadní znění stanov.

Členská schůze přistoupila k hlasování o návrhu na změnu stanov společnosti. -----

## Rozhodnutí orgánu právnické osoby

**Stanovy družstva se mění a nově zní takto : -----**

---

**STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**  
**MOLBYT, bytové družstvo Molákova čp. 592-601**

**ČÁST PRVNÍ**

**ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

**1. Vznik družstva, jeho právní postavení a trvání**

- 1.1. Bytové družstvo MOLBYT, Molákova čp. 592-601 bylo založeno ustavující schůzí družstva, konanou dne 25. června 1997 v souladu s ustanoveními § 221 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších právních předpisů.
- 1.2. Dnem vzniku družstva je den jeho zápisu do veřejného seznamu, tj. 29. 07. 1997.
- 1.3. Byty v Molákově ulici v domech čp. 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600 a 601 jsou byty družstevními.
- 1.4. Bytové družstvo MOLBYT, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb. - ZOK) společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem vzájemné podpory svých členů a za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
- 1.5. Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují na bytové družstvo, a těmito stanovami.
- 1.6. 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.
- 1.7. Bytové družstvo zřídilo ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná všem členům družstva každý pracovní den v běžnou pracovní dobu. Zároveň je informační deska přístupná členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
- 1.8. Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů družstva. Družstvo však musí stále splňovat zákonnou podmínku členství, tj. členství nejméně tří členů.

**2. Obchodní firma a sídlo družstva, zapisovaný kapitál**

- 2.1. Družstvo je zapsáno ve veřejném seznamu pod názvem MOLBYT, bytové družstvo Molákova čp. 592-601 (dále jen družstvo).
- 2.2. Sídlo družstva je na adrese: Praha 8, Karlín, Molákova 595, PSČ: 18600
- 2.3. IČ: 25 14 74 04
- 2.4. Základní kapitál družstva, zapsaný do veřejného seznamu, představuje částku 50.000,- Kč.

**3. Předmět činnosti a podnikání**

- 3.1. Základním účelem založení a předmětem činnosti bytového družstva MOLBYT, bytové družstvo Molákova čp. 592-601 (dále jen bytové družstvo), je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.
  - 3.2. Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, veškerou správu a zajišťování provozu domů a bytů pro své členy - nájemce těchto bytů, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a dále provádí činnosti, spojené s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.
  - 3.3. Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:
-

- a) provoz a správu bytového domu Molákova čp. 592-601 a pozemků, včetně zajišťování údržby a oprav, případně též provádění změn stavby, její modernizaci či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a dále též hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely vyčleněným a schváleným členskou schůzí.
- b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním těchto bytů členům bytového družstva - nájemcům podle stanov, a s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům družstva, a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech, schválených usnesením členské schůze; směrnice schválené členskou schůzí družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.
- 3.4. K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností, spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 až 3, je bytové družstvo oprávněno sjednat smlouvu s jinou osobou (právníckou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.
- 3.5. Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.
- 3.6. Bytové družstvo, spolu s činností podle odstavců 1 až 3, zajišťuje správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob nebo správu domu a pozemků pro společenství vlastníků jednotek na základě sjednané smlouvy o správě nemovitostí.
- 3.7. Správa a údržba objektů se netýká vnitřního vybavení bytů, užívaných členy družstva.

#### **4. Zastavení nebo převod družstevních bytů, domů a pozemků**

- 4.1. 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 lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
- 4.2. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budově s družstevními byty nebo pozemkům jí zastavěným a s ní věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu členské schůze s tímto převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, které mají být převáděny samostatně nebo s budovou, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
- 4.3. Ve smyslu §1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. NOZ ve smyslu pozdějších právních předpisů, zabezpečují tyto stanovy svým členům právo na převod jimi užívaného bytu do výlučného osobního vlastnictví a zároveň družstvu ukládají povinnost tak učinit na základě usnesení členské schůze – prohlášením vlastníka budovy a následnými právními úkony stanovenými zákonem.

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

- 5.1. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu a souhrn členských vkladů, tj. majetková účast člena, představují spolu družstevní podíl.
- 5.2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se nevylučuje.

## **ČÁST DRUHÁ**

### **ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ**

#### **6. Základní ustanovení**

- 6.1. Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
-

- 6.2. 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 družstva svým členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a příp. dalšího členského vkladu, jímž se podílel na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.

## **7. Základní členský vklad**

- 7.1. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 4.500,-Kč. Základní členský vklad se hradí v peněžité formě. Členství v bytovém družstvu nevznikne přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo k jeho snížení rozhodnutím členské schůze v souladu s ustanoveními ZOK.
- 7.2. Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé jeho výše. Písemné prohlášení se vyhotovuje s úředně ověřeným podpisem.

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

- 8.1. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.
- 8.2. Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm rovněž členská schůze, dle přísl. ustanovení ZOK.

## **9. Další členský vklad - společné ustanovení**

- 9.1. Dalším členským vkladem se člen může podílet například z důvodu nutných oprav po nepředvídatelném poškození stavby, případně též na koupi dalšího pozemku v okolí stávající stavby v případě, že je taková koupě nutná z důvodu přístupu k nemovitosti nebo z důvodu její údržby. Dalším členským vkladem se může člen případně podílet z důvodu pořízení nových bytů do majetku družstva, vzniklých přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod. Nutnost hradit další členský vklad může vzniknout i za situace neodkladné a nepředvídatelné potřeby údržby domu. Každý další členský vklad musí být schválen členskou schůzí, za podmínek dle těchto stanov.
- 9.2. Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí se sjednává formou písemné smlouvy s bytovým družstvem podle čl. 12. U nově přijímaného člena je splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství jednou z podmínek vzniku jeho členství v bytovém družstvu.

## **10. Majetková účast člena družstva**

- 10.1. U členů, kteří vstoupí do družstva po jeho založení na základě výběrového řízení na uvolněný byt v majetku bytového družstva, jsou tyto vklady, tj. vstupní vklad ve výši 500,- Kč a základní členský vklad ve výši 4.500,- Kč, splatné do 15 dnů od podpisu smlouvy o převodu družstevního bytu družstvu.
- 10.1. V případě následného nepřijetí tohoto nového zájemce o členství v bytovém družstvu členskou schůzí bytového družstva je družstvo povinno vrátit tyto vklady zájemci zpět do 30 dnů od jeho nepřijetí za člena družstva.
- 10.2. Povinnost platit vstupní a základní členský vklad se netýká případu dědění a převodů uskutečněných z vůle jednotlivých členů družstva.
- 10.3. Prostředky, hrazené členy družstva na účet družstva, který družstvo zřídilo u bankovního ústavu, jsou používány k naplnění fondů družstva.
-

## **11. Způsob určení výše dalšího členského vkladu pro nového člena a způsob určení jeho splacení (splnění)**

- 11.1. Výši dalšího členského vkladu pro nového člena (uchazeče o členství), který se má stát nájemcem uvolněného bytu na základě výběrového řízení, určuje představenstvo bytového družstva takovým způsobem, aby vyjadřovala hodnotu družstevního podílu, který je mu převáděn, tj. ve výši ceny obvyklé pro takový byt v místě a čase, včetně podílu na domu a pozemku, připadající na byt, jehož bude člen nájemcem.
- 11.2. Vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit před vznikem členství.

## **12. Smlouva o dalším členském vkladu**

- 12.1. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje vždy, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň
- údaje o výši dalšího členského vkladu, termín úhrady a způsob provedení platby;
  - ujednání o tom, zda je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
  - ujednání o tom, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a také, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se tento uchazeč zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení byt' jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatnou celá zbývající výše dalšího členského vkladu;
  - ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje – přesnou specifikaci bytu.
- 12.1 V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše tohoto vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu/určení výše tohoto vkladu, popřípadě se též uvede předpokládaná konečná výše tohoto dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení celého 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.
- 12.2 Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně i k dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjednává smlouvou o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně další členský vklad vztahuje. O dalším členském vkladu stávajícího člena družstva a o jeho výši rozhoduje vždy členská schůze.
- 12.3 Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje podle článku 52 odst. 2 písm. k) představenstvo družstva.

## **13. Více dalších členských vkladů téhož člena**

- 13.1 Má-li být s družstevním podílem a tedy i s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu 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.

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

- 14.1 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.
-

- 14.2 Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na cenu za tento převod.
- 14.3 V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavce 1 a 2 obdobně.

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

#### ***Oddíl 1***

#### ***Vznik členství a seznam členů***

##### **15. Podmínky pro členství, vznik členství**

- 15.1. Členem bytového družstva může být fyzická osoba, za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách.
- 15.2. Členství vzniká přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky podle těchto stanov, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však po splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, příp. i vstupnímu 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 vkladu a po splacení celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě, v souladu s usnesením členské schůze.
- 15.3. Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle ZOK a těchto stanov.
- 15.4. Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 47 a 48 těchto stanov.

##### **16. Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky**

- 16.1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň obchodní firmu bytového družstva, jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství, 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. 9, příp. představenstvem, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.
- 16.2. Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně proti podpisu, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.
- 16.3. V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit uchazeči o členství již zaplacený vstupní členský vklad a dále i členský vklad a další členský vklad (pokud je již uchazeč zaplatil a byly připsány na účet BD MOLBYT), a to do 30 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.
-

## 17. Seznam členů

17.1. Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové - manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze ten z manželů, který je členem družstva, bez ohledu na to, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno a bydliště člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště člena;
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu;
  - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti;
  - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
- 17.2 Člen je povinen písemně oznámit bytovému družstvu, a podle povahy údaje též doložit, 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 byla změna písemně doručena a případně podle povahy údaje též prokázána.
- 17.3 Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti, doručuje písemnost vždy na adresu, uvedenou v seznamu členů; pokud člen písemně oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.

## Oddíl 2

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

#### 18. Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva

- 18.1 Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
- 18.2. Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva.
- 18.3. V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:
- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze;
  - b) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov;
  - c) podávat podněty, návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat po nich zprávu o jejich vyřízení;
  - d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, týkajícími se zejména činnosti a výsledků hospodaření bytového družstva;
  - e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva;
  - f) uplatnit podle zákona námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva;
-



- g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov;
- h) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva a být informován o jejich vyřízení, obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze (případně členské schůze samosprávy); členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu.

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

- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem nebo stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva;
- b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, vždy ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu;
- c) písemně oznamovat a podle povahy údajů také písemně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů, evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i písemně oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu;
- d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze, přijatého v souladu s těmito stanovami.

18.5. Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 2 a je povinno umožnit členům dodržování jejich povinností člena podle odstavce 3.

## **19. Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu**

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

## **Oddíl 3**

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

#### **20. Převod družstevního podílu**

- 20.1 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 těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.
  - 20.2 Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu.
  - 20.3 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 nabyvatel povinen uzavřít s bytovým družstvem dohodu, a to nejpozději do 15ti dnů po dni nabytí právních účinků
-

převodu družstevního podílu, v níž bude dojednáán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu, splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.

- 20.4 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 písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu s úředně ověřenými podpisy.
- 20.5 Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně poplatků v paušální výši, určený pro tyto úkony usnesením členské schůze.
- 20.6 Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 45 odst. 1 stanov.

## **21. Přechod družstevního podílu**

- 21.1 Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
- 21.2 Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal alespoň jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.
- 21.3 Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
- 21.4 Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, která jsou s přechodem družstevního podílu spojena, se řídí ustanovením článku 45 odst. 2 stanov.

## **22. Rozdělení družstevního podílu**

- 22.1 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.
- 22.2 Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že člen je 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.
- 22.3 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.
- 22.4 Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.
- 22.5 Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 45 odst. 3 stanov.
-

### **23. Splynutí družstevních podílů**

- 23.1. 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.
- 23.2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3.
- 23.3 Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.
- 23.4 Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, která jsou se splynutím družstevního podílu spojena, se řídí ustanovením článku 45 odst. 4 stanov.

## **Oddíl 4**

### **Zánik členství v bytovém družstvu**

#### **24. Způsoby zániku členství**

- 24.1 Členství v bytovém družstvu zaniká:
- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
  - b) vystoupením člena;
  - c) vyloučením člena;
  - d) převodem družstevního podílu;
  - e) přechodem družstevního podílu;
  - f) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením práv a povinností;
  - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
  - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
  - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci;
  - j) smrtí člena družstva;
  - k) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 24.2 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.
- 24.3 K zániku členství v družstvu může dojít také smrtí člena. Dědic členských práv a povinností zůstavitele může požádat družstvo o členství. Souhlas představenstva se nevyžaduje, jestliže dědic nabyl práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu. Dědic však musí informovat představenstvo družstva o smrti člena družstva písemně do 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, že se stane dědicem a posléze musí předložit družstvu rozhodnutí soudu o potvrzení dědictví nebo soudem schválenou dohodu dědiců ihned, jakmile nabude právní moci. V případě více oprávněných dědiců je třeba, aby ten dědic, který získal práva a povinnosti člena družstva po zemřelém členu, se vypořádal s ostatními dědici, což by mělo být součástí usnesení soudu o vypořádání dědictví.
-

- 24.4 Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Jestliže družstvo již vyplatilo jeho vypořádací podíl, musí jej člen do 2 měsíců od zrušení konkursu družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.
- 24.5 Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne i její právo nájmu bytu. Nájemce družstevního bytu je povinen se z bytu vystěhovat, a to nejpozději do 3 měsíců od zániku členství a zániku práva nájmu bytu. Vrácení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování se z bytu, a to ve lhůtě do 3 měsíců od data vystěhování.
- 24.6 Členství v družstvu zaniká rovněž zánikem družstva s likvidací. Družstvo zaniká dnem výmazu družstva z veřejného seznamu. Každý člen družstva má nárok na podíl z likvidačního zůstatku družstva. Likvidační zůstatek se vyplácí tak, že nejprve se členům vyplatí splacená část jejich členského vkladu, příp. dalšího členského vkladu, pokud byl zaplacen, a zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy, jejichž členství ke dni zrušení trvalo alespoň jeden rok. Zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi ostatní členy podle rozsahu, v jakém se podílejí na základním kapitálu družstva. Výše podílu toho kterého člena je projednána členskou schůzí. Rozdělen může být po pravomocném rozhodnutí soudu nebo po uplynutí 3 měsíců od usnesení členské schůze.

## **25. Dohoda o zániku členství**

- 25.1 Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu doručeném navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
- 25.2 Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.
- 25.3 Ustanovení čl. 23 odst. 2 platí obdobně.

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

- 26.1 Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva je 2 měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
- 26.2 Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

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

- 27.1 Člen může z bytového družstva vystoupit také 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.
- 27.2 K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odstavce 1 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 27.3 Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odstavce 1, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
- 27.4 Ustanovení čl. 23 odst. 2 platí obdobně.

## **Oddíl 5**

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

---

## 28. Důvody pro vyloučení

- 28.1 Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen:
- závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti;
  - přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov.
- 28.2 Důležitým důvodem pro vyloučení člena z bytového družstva podle odst. 1 tohoto článku je rovněž neplacení nájemného specifikovaného v části IV. těchto stanov.
- 28.3 Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva dále vyloučit:
- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
  - 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.

## 29. Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

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

## 30. Rozhodnutí o vyloučení člena

- 30.1 O vyloučení člena rozhoduje na návrh představenstva členská schůze bytového družstva. Před hlasováním o vyloučení má vylučovaný člen právo na členské schůzi vystoupit a uvést veškeré skutečnosti na jeho obhajobu. Pokud není člen přítomen, ač pozvánka na schůzi uváděla jako bod programu projednání jeho vyloučení, může k hlasování o jeho vyloučení přesto dojít.
- 30.2 O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
- 30.3 Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán, 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.
- 30.4 Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi do vlastních rukou.
-

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

- 31.1. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
- 31.2. 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.

### **32. Společná ustanovení k vyloučení**

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

### **33. Zánik členství vyloučeného člena**

- 33.1. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 33.2. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení nemůže bytové družstvo vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

### **34. Zrušení rozhodnutí o vyloučení člena**

- 34.1. Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
- 34.2. 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. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
- 34.3. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

## **Oddíl 6**

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

#### **35. Nárok na vypořádací podíl**

- 35.1 Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
- 35.2 Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu (ev. splacených více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.
- 35.3 Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a kterému byl na kupní cenu převodu započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na odkupu družstevního podílu, spojeného s nájmem družstevního bytu, případně na odkupu podílu na domě s byty nebytovými prostory a pozemky, převedenými mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu
-

členskému vkladu. Toto platí také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s podílem na domu s byty a nebytovými prostory a pozemky také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.

35.4 Podílel-li se v případě podle odstavce 3 člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem, započítává se na vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů.

### **36. Lhůta splatnosti vypořádacího podílu**

36.1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká do 3 měsíců od vyklizení bytu nebo od zjištění částky vypořádacího podílu.

36.2. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

#### ***Oddíl 1***

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

### **37. Základní ustanovení**

37.1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.

37.2. 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, případně se podílel úhradou na odkupu domu a pozemků a
- b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

37.3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

### **38. Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu**

38.1. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu také 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.

38.2. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu také 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.

38.3. Ustanovení odstavců 1 a 2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu a také při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena bytového družstva.

---

## **Oddíl 2**

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

#### **39. Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu**

39.1. 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 členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné/příspěvky do fondů ve v rozsahu a ve výši určené způsobem podle článku 40 stanov.

39.2. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň

- a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného/příspěvku do fondů, který byl schválen členskou schůzí podle článku 41 stanov, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného/příspěvku do fondů 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 náležitosti 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/příspěvku do fondů 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 také další náležitosti podle okolností a potřeb.

39.3. V případě změny výše nájemného/příspěvku do fondů a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného/příspěvku do fondů podle článku 40 stanov, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

#### **40. Nájemné/příspěvky člena do fondů družstva**

40.1. Postup při stanovení výše nájemného/příspěvku do fondů družstva určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizaci a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a to formou příspěvků do fondů družstva.

40.2. Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.

#### **41. Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)**

41.1. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména centralizovaná dodávka tepla a poskytování teplé vody, dodávka studené vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné), provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, a odvoz komunálního odpadu.

41.2. Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé

---



služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

- 41.3. Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
- 41.4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

### **Oddíl 3**

## ***Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojené s nájmem družstevního bytu***

### **42. Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu**

42.1. Bytové družstvo má zejména povinnost:

- a) 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) odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.

42.2. Je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je bytové družstvo oprávněno požadovat, po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,

42.3. Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 44 odst. 3 stanov, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

42.4. Družstvo zajišťuje svému členu výkon jeho práv spojených s užíváním bytu, zajišťuje opravy a výměnu vodo-instalačních, elektroinstalačních, plynových a topných rozvodů /včetně topných těles/ a hlavních odpadních potrubí v domě i jednotlivých bytech a údržbu společných prostor. Úhrady za opravy a výměny rozvodů a potrubí hradí družstvo z fondu oprav. Údržba a opravy poskytované družstvem v sobě zahrnují údržbu a opravy vnějších a vnitřních rozvodů elektřiny, plynu, vody a kanalizace s výjimkou rozvodů a zařizovacích předmětů v bytech užívaných členy družstva a nájemníky.

Za rozvody v bytech se považuje:

- elektrický rozvod v bytě včetně bytové rozvodnice, pokud je instalována uvnitř bytu;
- rozvod vody za uzavíracími kohouty pro byt;
- odpadní potrubí k odbočce na stoupačce kanalizace;
- plynový rozvod až po výstupní šroubení plynoměru.

42.5. Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě, 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.

### **43. Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu**

43.1. Nájemce družstevního bytu má zejména tato práva a povinnosti:

- a) užívat družstevní byt a společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami;
-

- b) dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon nerušeného práva nájmu i ostatním nájemcům. Za tím účelem má povinnost dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku, obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti;
  - c) oznámit družstvu zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců od vzniku této skutečnosti, 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, tj. aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a který nebrání tomu, aby všechny osoby, žijící v bytě, mohly žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách;
  - d) provádět a hradit údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 44 odst. 3;
  - e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámit tuto skutečnost ihned bytovému družstvu. Současně má nájemce povinnost po zjištění poškození nebo vady učinit podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla;
  - f) odstranit závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení on sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě;
  - g) oznámit jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit sám a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik závažná, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu družstvu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo ji měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů;
  - h) po předchozí písemné výzvě umožnit bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku;
  - i) po předchozím písemném oznámení umožnit 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; umožnit přístup také k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.
- 43.2. 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 mu představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a aby ostatní obyvatelé domu nebyli zatěžováni stavebními pracemi nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.
- 43.3. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě též pracovat či podnikat.
- 43.4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho
-

nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

- 43.5. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně domovního řádu, pokud je přijat členskou schůzí, s tím, že při neplnění této povinnosti podnájemcem je povinen dát podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, jde o porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- 43.6. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona, upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o nich dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze.

#### **44. Opravy a údržba v bytě**

- 44.1. Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu dům ve stavu způsobilém k užívání a udržuje v bytě rozvody tepla, teplé a studené vody a odpadu (podle čl. 42.4 stanov) a též měřidla spotřeby 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.
- 44.2. Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě v rozsahu podle tohoto ustanovení a dle usnesení členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu
- a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou;
  - b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě a spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě.
- 44.3. 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 včetně zařízení sloužícímu k rozúčtování nákladů na topení. Zařizuje též opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, pokud členská schůze nestanoví jinak.
- 44.4. 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.

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

- 45.1. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 45.2. 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.
-

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

#### **46. Přidělování uvolněných bytů**

- 46.1. Pokud se v domě v majetku družstva uvolní byt, ke kterému nemá žádný člen družstva právo nájmu, je družstvo povinno o tom informovat všechny svoje členy, a to vyvěšením oznámení v každém vchodu na místě, které je pro ohlašování informací určeno, a to do 15 dnů od uvolnění bytu. Uvolněný byt (družstevní podíl) může být převeden na nového zájemce na základě výběrového řízení, jehož vítěz bude nejbližší členskou schůzí přijat za člena družstva, pokud uhradí vůči družstvu veškeré platby, dle ujednání s představenstvem (nebo bude byt pronajímán za smluvní nájemné).

### **Oddíl 4**

#### ***Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu***

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

- 47.1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.
- 47.2. Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- 47.3. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 47.4. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
- 47.5. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé tedy byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný
-

nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen za člena družstva a nájemce bytu dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

- 47.6. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal rovněž výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
- 47.7. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- 47.8. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

#### **48. Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva**

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

#### **49. Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu**

- 49.1. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
- 49.2. Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
- 49.3. Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena, uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.
- 49.4. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, pokud je schválen usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva - nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- 49.5. Osoba, jíž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má tudíž 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 bytě změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu
-

uvede nájemce družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.

- 49.6. Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, a bytové družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále těmito stanovami a ustanoveními NOZ, týkajícími se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že bytové družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví.
- 49.7. Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 6 mohou být upraveny usnesením členské schůze, schválením změn v domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů, uzavřených mezi bytovým družstvem a členy - nájemci družstevních bytů.

## ČÁST PÁTÁ

### ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

#### *Oddíl 1*

#### *Obecná ustanovení o orgánech*

##### **50. Základní ustanovení**

50.1. Orgány bytového družstva jsou:

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

##### **51. Společná ustanovení**

- 51.1. Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
- 51.2. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, je plně způsobilá k právnímu jednání, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 51.3. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky, stanovené v příslušných ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a ZOK.
- 51.4. 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.
- 51.5. 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 platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).

- 51.6. Funkční období volených orgánů je 5 let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.
- 51.7. Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
- 51.8. 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.
- 51.9. Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.
- 51.10. O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením, uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
- 51.11. 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.
- 51.12. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 11, funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi, týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři tohoto orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
- 51.13. Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je určena směrnicí schválenou členskou schůzí anebo je schválena usnesením členské schůze.
- 51.14. V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

## **Oddíl 2** **Členská schůze**

### **52. Postavení a působnost členské schůze**

- 52.1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
-

## 52.2. Členská schůze

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
- b) volí a odvolává členy a náhradníky představenstva a kontrolní komise;
- c) určuje výši odměn členů představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami nebo členskou schůzí, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, přičemž se postupuje podle článku 51 odst. 12 stanov;
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku;
- e) schvaluje směrnice pro poskytování odměn funkcionářům družstva a není-li takové směrnice, schvaluje jednorázové poskytování odměn za výkon funkce;
- f) rozhoduje o námitkách člena družstva proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- g) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva v souladu s § 750 ZOK;
- h) rozhoduje o uhrazovací povinnosti člena družstva nebo člena představenstva družstva;
- i) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, příp. o zřízení a způsobu použití dalších fondů;
- j) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem;
- k) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení;
- l) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací;
- m) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně;
- n) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem;
- o) schvaluje rozdělení likvidačního zůstatku;
- p) rozhoduje o základních otázkách koncepce rozvoje družstva a o hospodářských záměrech družstva;
- q) rozhoduje o otázkách spojených s členstvím v družstvu;
- r) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

52.3. Členská schůze schvaluje výši měsíčních odměn za výkon funkce pro členy volených orgánů družstva na návrh představenstva. Nebudou-li tyto odměny schváleny členskou schůzí do 30. 6. 2014, platí zásada přiznání jednorázových odměn členům těchto orgánů, schvalovaným členskou schůzí.

52.4. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti také rozhodování o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.

52.5. 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 projednání této věci zařadí do programu této členské schůze.

## 53. Svolaání členské schůze

53.1. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech, uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

---



- 53.2. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a vyvěsí ji též na informační desce v každém vchodu. Současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů v případě, že jim pozvánka nemohla být předána osobně zástupcem domu. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 53.3. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň
- a) firmu a sídlo bytového družstva;
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit;
  - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze;
  - d) program členské schůze a
  - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým bodům programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 53.4. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 53.5. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- 53.6. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, zjistí-li, že
- a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze, s ohledem na všechny okolnosti, předpokládat, anebo
  - b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo mu úpadek hrozí, přičemž navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 53.7. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi také tehdy, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo členové bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
- 53.8. Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co mu tato povinnost vznikla.
- 53.9. Není-li členská schůze svolána představenstvem na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.
- 53.10. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní ani 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. Členové představenstva jsou povinni této osobě vydat na její žádost seznam členů, popřípadě delegátů družstva.
- 53.11. Není-li členská schůze, svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.
- 53.12. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.
-

- 53.13. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat pouze v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním na členské schůzi souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 12 věta druhá.
- 53.14. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních o volbě členů orgánů se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud jednací řád neurčí jinak. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo tak určí v jednacím řádu.
- 53.15. Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti jejího svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

#### **54. Usnášeníschopnost členské schůze**

- 54.1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.
- 54.2. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak. Manželé, kteří mají společně jeden družstevní podíl, mají dohromady rovněž jeden hlas. Člen družstva s více byty má při hlasování na členské schůzi také jeden hlas.
- 54.3. Právo hlasovat na členské schůzi mají jen členové bytového družstva nebo osoby, které členové ke svému zastupování zplnomocnili. 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. Jeden zmocněnec nesmí zastupovat více než 1/3 členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání členské schůze udělenou žádnou plnou moc.
- 54.4. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům těch členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

#### **55. Neplatnost usnesení členské schůze**

- 55.1. Usnesení členské schůze může být označeno za neplatné pouze soudem podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku (§ 258 a násl. ZOK) pro jeho rozpor se zákonem nebo stanovami, pokud se nelze neplatnosti dovolat u orgánu družstva
- 55.2. Návrh soudu může člen podat jen do tří měsíců ode dne konání členské schůze, požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze. Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo podat návrh soudu zanikne uplynutím tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.
- 55.3. Jestliže je důvodem návrhu podle shora uvedeného odstavce, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala a nebo, že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat žalobu také do tří měsíců ode dne, kdy se členská schůze konala, příp. ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze.

#### **56. Náhradní členská schůze**

- 56.1. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi samostatnou pozvánkou, se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi.
- 56.2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20% členů.
-

56.3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

## **57. Rozhodování per rollam**

57.1. Představenstvo může rozhodnout, že rozhodnutí členské schůze se uskuteční způsobem per rollam.

57.2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.

57.3. Návrh rozhodnutí obsahuje

- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
- b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva;
- c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
- d) další údaje, určí-li tak stanovy.

57.4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

57.5. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí mít vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny (tzn. úředně ověřený podpis), ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.

57.6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

57.7. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam, v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, též celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

## **58. Dílčí členské schůze**

58.1. Představenstvo může rozhodnout, že se členská schůze bude konat formou dílčích členských schůzí.

58.2. Pro případ konání členské schůze formou dílčích členských schůzí jsou do jednotlivých dílčích členských schůzí zařazeni vždy členové bydlící v jednom domě.

58.3. Všechny dílčí členské schůze se musí konat v období nejdéle 30 dnů od konání první dílčí členské schůze.

58.4. V ostatním je povinno představenstvo postupovat podle § 664 až § 668 ZOK.

## **Oddíl 3**

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

## **59. Představenstvo**

59.1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda spolu s místopředsedou nebo se členem představenstva, nebo místopředseda se členem představenstva. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou nebo se členem představenstva, nebo místopředseda se členem představenstva.

---

- 59.2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze, kontrolní komise nebo orgánů samosprávy, pokud jsou podle stanov rozhodnutím členské schůze zřízeny.
- 59.3. Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.
- 59.4. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- 59.5. Představenstvo má 3 členy a je voleno na funkční období 5 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
- 59.6. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu ve veřejném seznamu 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.
- 59.7. 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 a tuto skutečnost oznámí představenstvu. Pokud členská schůze na své nejbližší schůzi nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva, platí, že tento člen nemá uvedené činnosti zakázány.
- 59.8. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho nebo více místopředsedů, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy (více místopředsedů). Volí-li tyto funkcionáře (předsedu, případně i místopředsedu) přímo členská schůze, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva.
- 59.9. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení 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.
- 59.10. Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda (místopředsedové v určeném pořadí), zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze poštou, popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.
- 59.11. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným 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 pouze v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.
- 59.12. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas.
-

- 59.13. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 59.14. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.
- 59.15. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 59.16. V případě smrti člena představenstva, jeho odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

## 60. Kontrolní komise

- 60.1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
- 60.2. Kontrolní komise má 3 členy.
- 60.3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.
- 60.4. Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověření členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.
- 60.5. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 60.6. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.
- 60.7. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- 60.8. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 60.9. Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu bytového družstva, zřízeného podle stanov.
- 60.10. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva.
- 60.11. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
-

60.12. Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do veškerých listin a dokladů družstva.

60.13. Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení článku 59 odstavce 6, 7, 13, 15 a 16.

### **61. Hlasování v představenstvu a kontrolní komisi**

61.1. Každému členu představenstva a kontrolní komise družstva náleží jeden hlas. Hlasuje se veřejně, každý orgán družstva se však může usnést, že se o určitých otázkách hlasuje tajně. Pro platné usnesení představenstva a kontrolní komise se vyžaduje jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů

## **ČÁST ŠESTÁ**

### **HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ**

#### **62. Základní ustanovení**

62.1. Zdroji na krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady do fondů bytového družstva, výnosy nájemného z bytů a nebytových prostor a ostatní výnosy. Přijaté zálohy na služby je družstvo povinno svým členům řádně vyúčtovat za zúčtovací období a vyúčtování doručit příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

#### **63. Finanční zdroje na opravy a investice**

63.1. Zdroje na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky členů do jednotlivých fondů družstva.

63.2. Zdroje na opravy a investice se používají na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů družstva a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizace bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.

63.3. Způsob tvorby a použití finančních prostředků fondů podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí, příp. přijatá usnesením členské schůze.

63.4. Příspěvek do fondu nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

#### **64. Fondy bytového družstva**

64.1. Bytové družstvo má zřízené tyto fondy:

a) **Fond základního kapitálu**

Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50.000,- Kč (padesáttisíc korun českých). Tento fond byl zřízen povinně při vzniku družstva. Jeho výše je zapsána do veřejného seznamu a nesmí klesnout pod 50.000,- Kč. Fond byl vytvořen ze vstupního členského vkladu.

b) **Nedělitelný fond**

Družstvo bylo povinno ze zákona zřídit při svém vzniku rovněž nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu a doplňovalo jej o 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhla poloviny zapisovaného základního kapitálu družstva. Fond je naplněn. Prostředky nedělitelného fondu se mohou použít za trvání družstva pouze ke krytí ztráty družstva. Fond nelze použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva a při určování výše vypořádacího podílu se k jeho kapitálu nepřihlíží.

---

c) **Fond oprav a zajišťovací**

Prostředky tohoto fondu se používají na údržbu a opravy pláště budov, společných prostor domů a zařízení domů ve vlastnictví družstva. Prostředky, které nebudou v běžném roce vyčerpány, budou vždy převedeny do roku následujícího. Vklad členů do fondu oprav se skládal z jednorázového vkladu, vyčleněného ze základního členského vkladu, uhrazeného členem družstva v době vzniku družstva a dále se vytváří z pravidelných měsíčních vkladů, schválených členskou schůzí. Příspěvek do fondu je stanoven každému členovi podle velikosti plochy užívaného bytu. Další příspěvky do tohoto fondu budou vždy tvořeny z dodatečného vkladu člena družstva, který musí být odsouhlasen členskou schůzí.

d) **Provozní fond**

Členský vklad do provozního fondu je tvořen měsíčními splátkami, stanovenými členskou schůzí. Prostředky fondu se používají na správní náklady, úhradu daní a pojistného.

e) **Další ustanovení o vkladech do fondů**

Vklady uvedené v bodech c. d článku 64, se diferencují podle velikosti plochy užívaného bytu. Výši měsíčních vkladů uvedených v bodech c, d článku 64 stanovuje členská schůze na základě ekonomické rozvahy, předložené představenstvem družstva nebo podle výše potřebných úhrad.

Kromě shora uvedených vkladů platí člen družstva za obvyklé služby spojené s užíváním bytu, tj. za teplo, teplou vodu, vodné a stočné, úklid, osvětlení společných prostor, výtah a odvoz komunálního odpadu, dle počtu osob užívajících spolu s ním jeho byt, nejprve formou záloh, které se vždy jedenkrát ročně vyúčtovávají na každou bytovou jednotku, a to nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období.

Nedoplatky shora uvedených služeb je uživatel povinen zaplatit do dne na vyúčtování stanoveném, odvolání nemá odkladný účinek.

Za prodlení plateb členských vkladů, jakož i za prodlení úhrad za služby a úhrad do fondů je družstvo oprávněno účtovat poplatek z prodlení ve výši 0,01 z dlužné částky za každý kalendářní den, ve kterém trvá prodlení s úhradou. Opakovaná prodlení mohou být důvodem pro vyloučení člena.

64.2. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje členská schůze, v souladu s platnými právními předpisy a s těmito stanovami.

## 65. Zisk bytového družstva

65.1. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů - nájemců družstevních bytů a k modernizaci a rekonstrukci objektu, příp. k účelnému nákupu sousedních pozemků, pokud vznikne potřeba je odkoupit.

## 66. Úhrada ztráty bytového družstva

66.1. Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů.

- a) z nerozděleného zisku minulých let;
  - b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny;
  - c) z uhrazovací povinnosti členů;
  - d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu;
  - e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d).
-

## 67. Uhrazovací povinnost členů

- 67.1. Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost nelze členovi uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.
- 67.2. Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.
- 67.3. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
- 67.4. Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

## 68. Uložení uhrazovací povinnosti

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

# ČÁST SEDMÁ

## ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

### 69. Zrušení bytového družstva

- 69.1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
- 69.2. Členská schůze může rozhodnout, že se družstvo ruší:
- s likvidací;
  - bez likvidace.
- 69.3. V případě zrušení družstva, nedojde-li ke zrušení bez likvidace, jmenuje představenstvo nebo soud likvidátora.
- 69.4. Likvidátor činí pouze právní úkony směřující k likvidaci družstva. Likvidátor je povinen vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projedná členská schůze. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.
- 69.5. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu, příp. dalšímu členskému vkladu/členskými vklady. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
-



- 69.6 Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
- 69.7 Soud může i bez návrhu bytové družstvo zrušit a nařídít jeho likvidaci také tehdy, pokud bytové družstvo
- a) porušuje závažným způsobem ustanovení ZOK o hospodaření se svým majetkem, nebo
  - b) provozuje činnost, která je v rozporu s § 727 ZOK.

## **70. Zánik bytového družstva**

- 70.1. Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného seznamu.

# **ČÁST OSMÁ**

## **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **71. Úpravy ve vztahu k původním stanovám**

- 71.1. Veškeré články původních stanov, týkající se úpravy nájmu, jsou součástí těchto stanov.
- 71.2. Tam, kde v původních stanovách je uveden pojem „členský podíl“, má se na mysli „družstevní podíl“.

### **72. Účinnost stanov**

- 72.1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
- 72.2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
- 72.3. 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 veřejného seznamu.
- 72.4. Na základě postupu podle odstavce 72.3. nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku ve veřejném seznamu, jak stanoví § 777 odst. 5 ZOK.
- 72.5. Tyto stanovy byly přijaty usnesením členské schůze bytového družstva dne 11.11.2014 jako změna dosud platných stanov, přijatých členskou schůzí, a nabývají platnosti dnem jejich přijetí členskou schůzí za přítomnosti notáře. Účinnosti nabývají až postupem podle odstavce 72.4.
- 72.6. Pokud by tyto stanovy odporovaly v některých částech právnímu řádu ČR, zejména z důvodu pozdějších změn zákonů, podle kterých byly vypracovány, jsou neplatná pouze ta ustanovení, jež příslušnému zákonu odporují, platnost ostatních ustanovení však není dotčena.

\*\*\*

O návrhu usnesení bylo hlasováno zvednutím ruky. Po sečtení hlasů vyhlásila předsedající výsledek hlasování: Pro přijetí bylo odevzdáno 188 hlasů, nikdo nehlasoval proti, hlasování se zdržely 2 hlasy.

---

Pro přijetí takto bylo odevzdáno 98,9% přítomných hlasů, tj. 86,6% hlasů všech členů družstva. Stanovy požadují obecně k přijetí usnesení nadpoloviční většinu přítomných hlasů, což v daném případě představuje minimálně 96 hlasů. Tento požadavek byl dodržen. -----

Uvedené usnesení přijala členská schůze v Praze 8, ZŠ Molákova, dne 11.11.2014, a to potřebnou většinou hlasů, když požadavek na souhlas všech členů družstva dle § 731 odst.2 ZOK se neuplatnil vzhledem k tomu, do nových stanov byla beze změny přenesena úprava nájmu dle dosavadních stanov (článek 71.1. stanov). -----

\*

**Osvědčuji** jako notář, že je splněna existence právních jednání a formalit, ke kterým při učiněném rozhodnutí o změně stanov bylo družstvo *MOLBYT, bytové družstvo Molákova čp. 592-601* a jeho členská schůze povinno, a jejichž provedení jsem byl přítomen. Přijaté rozhodnutí o změně stanov bylo učiněno v souladu s právními předpisy, včetně ust. § 731 odst.2 ZOK, neboť nová úprava stanov přebírá úpravu náležitostí dle § 731 odst.1 ZOK z dosavadních stanov. I kdyby snad požadavek ust. § 731 odst.2 ZOK dodržen nebyl, pak prostřednictvím výkladového ustanovení článku 72 odst.6 stanov nutno dospět k závěru, že byly přijaty všechny změny stanov vyjma těch, jež upravují náležitosti uvedené v § 731 odst.1 ZOK (články 37 až 49 stanov). V souladu s právními předpisy a stanovami družstva je i obsah přijatého rozhodnutí. -----

\*\*\*

O tom byl tento notářský zápis sepsán, předsedající si jej přečetla, schválila jej a podepsala. Poté zápis podepisuje notář a opatřuje jej otiskem svého úředního razítka. -----