

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Bytové družstvo Ke Křížku č. p. 978, č. p. 980

se sídlem Kladno, Dubí, Ke křížku 478, PSČ 272 03

IČ: 01558285

I

Úvod

Článek 1

Firma a sídlo bytového družstva

- 1) Firma bytového družstva: Bytové družstvo Ke Křížku č. p. 978, č. p. 980.
- 2) Sídlo bytového družstva: Kladno, Dubí, Ke křížku č. p. 978, PSČ 272 03.
- 3) Bytové družstvo je zapsáno v rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu D, vložka 7949 a má přiděleno identifikační číslo 01558285.

Článek 2

Základní ustanovení

- 1) Bytové družstvo vzniklo dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.
- 2) Bytové družstvo je zřízeno na dobu neurčitou.
- 3) Bytové družstvo je družstvem bytovým. Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem koupě domu (s pozemkem, na němž je postaven) a zajišťování bytových a jiných potřeb svých členů. Bytové družstvo je dále založeno za účelem poskytnutí možnosti převedení bytových jednotek ve vlastnictví bytového družstva do vlastnictví člena bytového družstva, a to za podmínek stanovených stanovami, případně dalšími vnitřními předpisy bytového družstva.
- 4) Předpokladem pro splnění tohoto poslání je nabytí a po dokončení a kolaudaci rovněž správa bytového domu č. p. 978, situovaného na pozemku parc. č. 510, a pozemku parc. č. 510, zastavěná plocha a nádvoří, jak jsou tyto nemovitosti zapsány na listu vlastnictví číslo 31578 vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, pro katastrální území Dubí u Kladna, obec Kladno, část obce Dubí (resp. veškerých jednotek již vymezených v uvedeném domě, jak jsou tyto zapsány na listu vlastnictví číslo 31579 vedeném pro katastrální území Dubí u Kladna, obec Kladno), a bytového domu č. p. 980 situovaného na pozemku parc. č. 509, a pozemku parc. č. 509, zastavěná plocha a nádvoří, jak jsou tyto nemovitosti zapsány na listu vlastnictví číslo 31580 vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, pro katastrální území Dubí u Kladna, obec Kladno, část obce Dubí (resp. veškerých jednotek již vymezených v uvedeném domě, jak jsou tyto zapsány na listu vlastnictví číslo 31581 vedeném pro katastrální území Dubí u Kladna, obec Kladno) a pozemku parc. č. 513/17 – ostatní plocha, pozemku parc. č. 513/23, pozemku parc. č. 513/31 – ostatní plocha – ostatní plocha, kdy pozemky jsou zapsány v katastrálním území Dubí u Kladna, obec a okres Kladno, na listu vlastnictví č. 31449 vedeném u Katastrálního úřadu pro

Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, pro katastrální území Dubí u Kladna a obec Kladno (dále také jen „**bytové domy a pozemky**“).

- 5) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále také jen "družstevní byt") se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.
- 6) Bytové družstvo je vázáno úvěrem financující banky – Česká spořitelna a.s. IČ: 45244782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00 (dále také jen „Banka“), na základě Smlouvy o úvěru č. 56/14/LCD ze dne 31.3.2014, sjednaného za účelem čerpání prostředků na koupi bytových domů a pozemků (dále také jen „úvěr“). Členové bytového družstva, s jejichž členstvím v bytovém družstvu je spojeno právo nájmu družstevního bytu, mohou po splacení části úvěru váznoucího na předmětném bytu (bytové jednotce) a za splnění dalších podmínek daných těmito stanovami nabýt předmětný byt (bytovou jednotku) do svého vlastnictví.
- 7) Právní postavení bytového družstva a výkon jeho činnosti se řídí těmito stanovami, zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), případně dalšími právními předpisy, pokud tak stanoví zákon.

Článek 3

Předmět činnosti bytového družstva

- 1) Základním účelem založení a předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.
- 2) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, pozemků a ostatního majetku družstva.
- 3) Předmětem činnosti bytového družstva je pronájem bytů a nebytových prostor, včetně poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz bytů, nebytových a společných prostor. Dále je předmětem činnosti zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemku ve vlastnictví bytového družstva nebo členů bytového družstva (a ve spoluvlastnictví bytového družstva a jeho členů). Tím se rozumí zejména:
 - a) přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a uzavírání nájemních smluv,
 - b) poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových a společných prostor,
 - c) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu včetně pozemku,
 - d) zabezpečování hospodaření a správy bytového a nebytového fondu vč. pozemku, resp. domu, zejména po stránce právní, finanční a účetní,
 - e) zabezpečování provozu budovy, resp. domu, a provádění kontrol jejich technického stavu a předepsaných technických, bezpečnostních a požárních revizí.
- 4) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností je bytové družstvo oprávněno sjednat smlouvu s jinou osobou (právníkou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhá předchozímu schválení členskou schůzí.

Článek 4

Právní postavení bytového družstva

- 1) Bytové družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 2) Členové bytového družstva neručí za závazky bytového družstva.

Článek 5

Základní kapitál bytového družstva

- 1) Zapisovaný základní kapitál bytového družstva činí 100.000,- Kč, slovy: jedno sto tisíc korun českých.
- 2) Souhrn členských vkladů zakládajících i přistoupivších členů bytového družstva tvoří základní kapitál bytového družstva.
- 3) Zapisovaný základní kapitál bytového družstva lze zvýšit nebo snížit usnesením členské schůze, schváleným nadpoloviční většinou všech členů bytového družstva. Zapisovaný základní kapitál musí činit nejméně 50.000,- Kč, slovy: padesát tisíc korun českých.
- 4) Před podáním návrhu na zápis bytového družstva do obchodního rejstříku musí být zaplacena alespoň jedna polovina zapisovaného základního kapitálu bytového družstva.
- 5) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
- 6) Člen bytového družstva se může podílet na základním kapitálu jedním nebo více dalšími členskými vklady. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá.

Článek 6

Informační deska

- 1) Družstvo zřídilo ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům. Informační deska slouží především ke svolání členských schůzí a k získávání informací o důležitých skutečnostech týkajících se družstva.
- 2) Vybrané dokumenty týkající se družstva jsou členům přístupné rovněž prostřednictvím internetových stránek <http://www.byty-ukrizku.cz>. Internetové stránky nenahrazují fyzickou podobu informační desky, pouze ji doplňují.

II

ČLENSTVÍ V BYTOVÉMU DRUŽSTVU

Článek 7

Vznik členství v bytovém družstvu

- 1) Členy bytového družstva mohou být pouze osoby fyzické.
- 2) Členství v bytovém družstvu není podmíněno pracovněprávním vztahem k bytovému družstvu.

- 3) Při založení bytového družstva se stal dnem vzniku bytového družstva členem bytového družstva uchazeč o členství v bytovém družstvu, který se zúčastnil ustavující schůze bytového družstva a splnil podmínky stanovené stanovami.
- 4) Za trvání bytového družstva vzniká členství v bytovém družstvu:
 - a) přijetím uchazeče o členství za člena bytového družstva na základě písemné členské přihlášky na formuláři poskytnutém družstvem, při současném splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami; o přijetí rozhoduje představenstvo,
 - b) převodem družstevního podílu v bytovém družstvu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami,
 - c) přechodem družstevního podílu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami.
- 5) Písemná přihláška do bytového družstva musí obsahovat:
 - a) označení, že jde o přihlášku do bytového družstva,
 - b) firmu bytového družstva,
 - c) označení přihlašované osoby, tj.: jméno, příjmení, datum narození a bydliště fyzické osoby,
 - d) vymezení družstevního podílu uchazeče o členství,
 - e) datum sepsání přihlášky,
 - f) podpis přihlašované osoby.
- 6) V rámci přihlášky je uchazeč o členství povinen zavázat se, že zaplatí základní členský vklad, že převezme závazek k dalšímu členskému vkladu, že tento další členský vklad rovněž zaplatí a že bude platit další platby dle těchto stanov.
- 7) Spolu s podáním písemné přihlášky do bytového družstva je uchazeč povinen zaplatit v hotovosti zápisné ve výši 2.000,- Kč, slovy: dva tisíce korun českých, jinak se k přihlášce nepřihlíží. Pokud členství uchazeči nevznikne z důvodů nesplnění podmínek pro vznik členství uchazečem, zápisné se nevrací.
- 8) Představenstvo je o řádně podané přihlášce splňující veškeré stanovené náležitosti, v případě splnění povinnosti uchazeče o členství k úhradě zápisného v souladu s předchozím odstavcem stanov, povinno rozhodnout bez zbytečného odkladu.
- 9) Ve lhůtě 5 dnů po doručení rozhodnutí o přijetí za člena, je uchazeč o členství povinen zaplatit základní členský vklad ve výši 20.000,- Kč, slovy: dvacet tisíc korun českých, a první splátku na další členský vklad dle článku 9 stanov (výše této splátky bude stanovena představenstvem v závislosti na vlastnostech konkrétního bytu označeného uchazečem v přihlášce). Pokud uchazeč o členství bude v prodlení se splněním svých povinností k úhradě částek dle tohoto odstavce či jen jejich části, jeho členství v bytovém družstvu nevznikne. Bude-li mít tato osoba i poté zájem o přijetí do bytového družstva, musí podat novou přihlášku.

Článek 8

Vkladová povinnost člena bytového družstva

Výše základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu a způsob jejich splácení

- 1) Členský vklad člena bytového družstva je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů zaplacených členem.
- 2) Základní členský vklad členů bytového družstva je pro všechny členy stejný a činí 20.000,- Kč, slovy: dvacet tisíc korun českých.

- 3) Základní členský vklad u zakladatelů bytového družstva byl splacen.
- 4) Nově přijatý člen bytového družstva je povinen splatit základní členský vklad nejpozději do 5 dnů ode dne doručení rozhodnutí o přijetí za člena, jinak členství v bytovém družstvu nevznikne.
- 5) Člen bytového družstva nemůže požadovat vydání své majetkové účasti v bytovém družstvu či její části v době trvání členství.
- 6) Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu.

Článek 9

Další členský vklad

- 1) Člen bytového družstva je oprávněn převzít vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu.
- 2) Podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu za trvání bytového družstva je dále převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ze strany uchazeče o členství. Pokud uchazeč o členství neuzavře s bytovým družstvem smlouvu, v níž se zaváže k poskytnutí dalšího členského vkladu, do 5 dnů od doručení rozhodnutí o přijetí za člena družstva, jeho členství nevznikne.
- 3) Dalším členským vkladem se člen podílí na pořízení bytových domů a pozemků. Členu družstva nemůže vzniknout nárok na přidělení bytu (bytové jednotky) a na uzavření nájemní smlouvy k bytu, pokud se nezavázal k zaplacení dalšího členského vkladu.
- 4) O dalším členském vkladu členů bytového družstva uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, v níž se člen zaváže k poskytnutí dalšího členského vkladu.
- 5) Smlouva, v níž se člen zaváže k poskytnutí dalšího členského vkladu, bude obsahovat zejména údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu a jeho ocenění, způsob jeho ocenění a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. Výše dalšího členského vkladu bude sjednána v této smlouvě tak, aby tento další členský vklad spolu se základním členským vkladem člena pokryl zejména náklady na pořízení bytu (bytové jednotky), která má být členovi dle smlouvy přidělena do nájmu, které nebudou kryty poskytnutím úvěru ze strany Banky, a samotné náklady na splacení tohoto úvěru.
- 6) Výši dalšího členského vkladu stejně jako výši první splátky a případně dalších pravidelných splátek na tento další členský vklad, nebude-li další členský vklad splacen najednou, stanoví představenstvo podle pravidel stanovených v těchto stanovách a v závislosti na vlastnostech konkrétního bytu, který bude člen bytového družstva na základě nájemní smlouvy užívat. Výše dalšího členského vkladu pro jednotlivé byty je uvedena v seznamu bytů vedeném družstvem.
- 7) Další členský vklad členů, kteří převzali závazek k jeho poskytnutí, bude uhrazen v souladu s těmito stanovami a se smlouvou, v níž se člen zaváže k poskytnutí dalšího členského vkladu, přičemž zásady pro jeho uhrazení jsou následující:
 - a) první část členského vkladu ve výši určené představenstvem odpovídající rozdílu mezi náklady bytového družstva na pořízení bytu (bytové jednotky) a součtem částky základního členského vkladu a částky dle písm. b) tohoto odstavce stanov bude členem splacena nejpozději do 5 dnů po doručení rozhodnutí o přijetí za člena,
 - b) zbylou část dalšího členského vkladu bude člen družstva splácet formou pravidelných měsíčních nebo mimořádných plateb způsobem sjednaným ve smlouvě, v níž se člen zaváže k poskytnutí dalšího členského vkladu, a to maximálně po dobu splácení úvěru bytovým družstvem Bance, přičemž tato splatnost je sjednána na 25 let.

- 8) Bude-li další členský vklad splácen v postupných splátkách, a z tohoto důvodu budou rovněž postupně spláceny náklady na pořízení bytu (bytové jednotky) přiděleného členovi do nájmu, je člen povinen spolu se splátkami dalšího členského vkladu hradit rovněž příslušný úrok a další náklady, které bytové družstvo hradí Bance ve splátkách úvěru. Úhrady zaplacené členem na tento úrok a tyto náklady nezakládají majetkovou účast člena v bytovém družstvu (nejedná se o další členský vklad) a prostředky členem takto uhrazené jsou nevratné.
- 9) V případě, že člen bytového družstva nebude řádně a včas splácet další členský vklad specifikovaný v tomto článku, jsou ostatní členové bytového družstva povinni splácet tento další členský vklad za toho člena, který svůj další členský vklad řádně a včas nesplácí, a to v poměru stanoveném vzhledem k poměru podlahové plochy bytů užívaných jednotlivými členy. Ve výpočtu tohoto poměru se nezohledňují byty, jež nejsou přiděleny do užívání členům družstva. Podrobnosti je oprávněno svým rozhodnutím stanovit představenstvo.
- 10) Prostředky zaplacené členy jako další členské vklady dle tohoto článku stanov bude možno použít pouze pro plnění závazků vzniklých bytovému družstvu v souvislosti s nabytím vlastnického práva k bytovým domům a pozemkům.
- 11) Smlouvu, v níž se člen zaváže k poskytnutí dalšího členského vkladu, její změnu a zrušení schvaluje představenstvo.
- 12) Není-li vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství v bytovém družstvu dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat.

Článek 10

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Každý člen může mít pouze 1 družstevní podíl.
- 3) Výše družstevního podílu konkrétního člena se určí poměrem splacené části členských vkladů, které zakládají majetkovou účast člena v bytovém družstvu, ke všem splaceným členskými vkladům zakládajícím majetkovou účast všech členů bytového družstva.
- 4) Družstvo nemůže nabýt vlastní družstevní podíl, ledaže se jedná o přeměnu podle jiného právního předpisu.
- 5) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou spoluvlastnictví v rámci společného jmění manželů v souladu s článkem 11 Stanov.
- 6) Zastavení družstevního podílu je možné pouze po předchozím souhlasu představenstva. Představenstvo takový souhlas udělí zejména v případě, že zastavení družstevního podílu bude sloužit k zajištění dluhu, který vznikne z důvodů nabytí družstevního podílu. Na udělení souhlasu však není právní nárok.

Článek 11

Společné členství manželů v bytovém družstvu

- 1) Členství jednoho z manželů v bytovém družstvu nezakládá členství druhého z manželů.
- 2) 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. Jako společní členové mají jeden hlas.

- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Společné členství manželů v bytovém družstvu zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů,
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - e) smrtí jednoho z manželů, nebo
 - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
- 6) Zanikne-li společné členství manželů v bytovém družstvu smrtí jednoho z nich, družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy bytového družstva, stává se členem bytového družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl.
- 7) K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů, nebo rozhodnutím soudu. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 8) Společné členství manželů v bytovém družstvu zaniká i převodem či přechodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z bytového družstva, vyloučením a zánikem bytového družstva po ukončení likvidace.
- 9) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
- 10) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 11) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.
- 12) Nevzniklo-li společné členství manželů v bytovém družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem bytového družstva. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

Článek 12

Zánik členství v bytovém družstvu

- 1) Členství v bytovém družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou, která musí být podepsána předsedou bytového družstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu (v případě člena – nájemce),
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) prohlášením konkursu na majetek člena,
 - g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - h) smrtí člena družstva,
 - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
 - j) zánikem bytového družstva bez právního nástupce,
 - k) převodem bytu (bytové jednotky) do vlastnictví člena za podmínek stanovených těmito stanovami,
 - l) případně z jiných důvodů stanovených zákonem.
- 2) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na smluvní pokuty a úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

Článek 13

Zánik členství v bytovém družstvu vystoupením

- 1) Člen může z bytového družstva vystoupit.
- 2) V případě vystoupení člena z bytového družstva činí výpovědní doba 6 měsíců.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva bytového družstva.
- 4) Vystupuje-li člen z bytového družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, pak změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a bytovým družstvem se řídí dosavadními stanovami. Vystupuje-li člen z bytového družstva z tohoto důvodu, uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov a doručí oznámení o vystoupení představenstvu bytového družstva ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno bytovému družstvu. Postupem podle tohoto odstavce může vystoupit z bytového družstva každý člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov; tajné hlasování se zakazuje.

- 5) Člen bytového družstva s výjimkou zakládajících členů bytového družstva není oprávněn vystoupit z bytového družstva (tj. učinit projev vůle směřující k vystoupení) dříve, než budou uhrazeny veškeré dluhy bytového družstva z úvěru poskytnutého Bankou na koupi bytových domů a pozemků. Pokud učiní projev vůle směřující k vystoupení dříve, platí, že byl učiněn prvním dnem následujícím po dni, kdy byly veškeré dluhy bytového družstva z úvěru uhrazeny.

Článek 14

Vyloučení člena bytového družstva

- 1) Člen může být z bytového družstva vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.
- 2) Rozhodnutí o vyloučení člena bytového družstva předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.
- 3) Ustanovení předchozího odstavce se nepoužije, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
- 4) O vyloučení člena z družstva rozhoduje představenstvo.
- 5) Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tímto ustanovením se nepřihlíží.
- 6) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.
- 7) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení.
- 8) Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
- 9) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 10) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.
- 11) Představenstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.
- 12) Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva.

- 13) Bylo-li rozhodnutí o vyloučení člena bytového družstva zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.
- 14) Člen bytového družstva může být vyloučen zejména tehdy, jestliže:
- opětovně a přes výstrahu hrubě porušuje členské povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách nebo dalších interních předpisech bytového družstva,
 - byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal na bytovém družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - zneužil majetku bytového družstva pro svou soukromou potřebu nebo použil majetku bytového družstva pro své podnikání bez souhlasu bytového družstva,
 - přijal majetkový či jiný prospěch od jiné osoby za účelem jejího zvýhodnění při vztazích vůči bytovému družstvu,
 - je v prodlení s úhradou členského vkladu nebo jeho části po dobu delší než 2 měsíce,
 - je v prodlení s úhradou za užívání družstevního bytu a služeb s ním spojených nebo jinými platbami určenými členskou schůzí nebo vyplývající přímo z těchto stanov po dobu delší než 3 měsíce,
 - po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro bytové družstvo neznámým, nebo
 - porušil jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.

Článek 15

Převod družstevního podílu

- Převod práv a povinností spojených s členství v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů bytového družstva.
- Členská práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu přecházejí na nabyvatele ve vztahu k bytovému družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu nastávají, jakmile bytové družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu.
- Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.
- Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
- Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Článek 16

Přechod družstevního podílu

- 1) Členství fyzické osoby zaniká smrtí. Smrtí člena přechází jeho družstevní podíl v bytovém družstvu (a s ním i nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených) na dědice, kterému připadl členský podíl a který nevypověděl svou účast v družstvu.
- 2) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží.
- 3) Výpovědní doba pro výpověď dle předchozího odstavce činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.
- 4) Podá-li dědic výpověď podle odstavce 2, platí, že se členem družstva nestal.
- 5) Souhlas orgánu bytového družstva k přechodu družstevního podílu se nevyžaduje. Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena dědic nebo dědicové, na které přešel nájem bytu. Ve sporných případech může bytové družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí v dědickém řízení, přičemž dědic je povinen dlužné částky bytovému družstvu splatit.
- 6) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
- 7) Dědic, který se nestal členem bytového družstva, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo.

Článek 17

Vypořádací podíl při zániku členství v bytovém bytovému družstvu

- 1) Zanikne-li členství za trvání bytového družstva, vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl, pokud to není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo stanovami.
- 2) Vypořádací podíl se rovná vždy alespoň částce vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena družstva. Vypořádací podíl zakládajícího člena se zvyšuje o částku, kterou při založení bytového družstva poskytl na vytvoření nedělitelného fondu bytového družstva. Částky uhrazené členem na příslušný úrok a další náklady, které bytové družstvo hradí Bance ve splátkách úvěru, nezakládají majetkovou účast člena v bytovém družstvu (nejedná se o další členský vklad) a prostředky členem takto uhrazené jsou nevratné.
- 3) Vypořádací podíl se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období.
- 4) Při výpočtu vypořádacího podílu se poměr podle odstavce 3 násobí výší vlastního kapitálu družstva po odečtení nedělitelného fondu, je-li podle jiného právního předpisu nebo stanov zřízen, a to v rozsahu, v jakém podle jiného právního předpisu nebo stanov nelze nedělitelný fond rozdělit mezi členy družstva, zjištěného z účetní závěrky sestavené k poslednímu dni účetního období, v němž členství zaniklo. Zanikne-li členství do 30. června daného účetního období, určí se vypořádací podíl z vlastního kapitálu družstva k poslednímu dni předcházejícího účetního období, je-li takto zjištěný vypořádací podíl vyšší.
- 5) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne zániku členství nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle odstavce 3 a 4 tohoto článku, a to tím dnem, který nastane později, ne však dříve, než dnem, kdy jiná osoba na základě přijaté přihlášky za člena družstva splatila základní a další členský vklad

ohledně bytu uvolněného členem družstva, jehož členství zaniklo, ve výši alespoň shodné s výší vkladů, které měly být do té doby zaplacený členem, jehož členství zaniklo. Lhůta pro vyplacení vypořádacího podílu však nepřesáhne dobu 2 let ode dne zániku členství. Pokud to hospodářská situace bytového družstva dovoluje, může bytové družstvo uspokojit nárok nebo jeho část i dříve.

- 6) Lhůta splatnosti vypořádacího podílu člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, počíná běžet teprve ode dne vyklizení družstevního bytu.
- 7) Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta splatnosti vypořádacího podílu až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 8) V souvislosti se zánikem členství člena v bytovém družstvu a vypořádáním jeho družstevního podílu je člen, s výjimkou zakládajícího člena, povinen uhradit administrativní poplatek ve výši 20.000,- Kč, slovy dvacet tisíc korun českých. Zaplacený poplatek bude příjmem Fondu dluhové služby. Poplatek se nehradí v případě, že k ukončení členství a vypořádání členského podílu dochází teprve poté, kdy došlo k převodu bytové jednotky do vlastnictví člena a kdy člen uhradil poplatek za převod jednotky.
- 9) Člen družstva je povinen až do okamžiku zániku členství hradit veškeré platby, jejichž splatnost nastane do zániku členství.
- 10) Při výplatě vypořádacího podílu započte bytové družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 11) Při převodu bytové jednotky do vlastnictví člena - nájemce nevzniká členovi bytového družstva nárok na vypořádací podíl, pokud nedošlo současně i k zániku členství v bytovém družstvu.
- 12) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu rovněž nevzniká nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.
- 13) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena, jeho členství v družstvu se obnovuje; to neplatí, jestliže byl konkurs zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující. Insolvenční správce vrátí do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí soudu o zrušení konkursu vyplacený vypořádací podíl úpadce družstvu.
- 14) Jestliže byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu, členství povinného v bytovém družstvu se obnovuje. Ten, kdo přijal vyplacený vypořádací podíl povinného, vrátí do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí soudu o zastavení výkonu rozhodnutí nebo exekuce vyplacený vypořádací podíl povinného družstvu.

Článek 18

Seznam členů

- 1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště fyzické osoby jako člena, adresa pro doručování, pokud se liší od adresy místa bydliště,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu a
 - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Adresa pro doručování může být pouze adresa na území České republiky. Na adrese pro doručování uvedené členem je člen povinen zajistit přebírání pošty zasílané bytovým družstvem. V případě nepřevzetí zásilky na adrese pro doručování se zásilka považuje za doručenou, i když se člen o jejím obsahu nedozvěděl.

- 3) Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
- 4) Člen bytového družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí bytovému družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 5) Údaje zapsané v seznamu členů může bytové družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům bytového družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu všech členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.
- 7) Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
- 8) Přestane-li být člen bytového družstva jeho členem, bytové družstvo to v seznamu členů vyznačí bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

Článek 19

Práva členů bytového družstva

- 1) Člen bytového družstva má zejména tato práva:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům bytového družstva,
 - b) volit a být volen za člena orgánů bytového družstva, přičemž musí být plně svéprávný,
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které bytové družstvo svým členům poskytuje,
 - d) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou bytového družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení,
 - e) být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytových a nebytových prostor a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním,
 - f) nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů,
 - g) právo na převod družstevního podílu podle těchto stanov a platných právních předpisů a při zániku družstevního podílu jinak než převodem členských práv a povinností na vypořádací podíl podle stanov,
 - h) na uzavření nájemní smlouvy na užívání družstevního bytu nebo nebytového prostoru na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje podmínky určené těmito stanovami,
 - i) na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu,
 - j) předkládat návrhy na zlepšení činnosti bytového družstva, dávat připomínky, případně stížnosti k orgánům bytového družstva a být o jejich vyřízení informován,
 - k) nabýt bytovou jednotku, k níž mu svědčí nájemní právo do svého vlastnictví, a to v případě, že dojde ke splacení části úvěru, který vázne na předmětné bytové jednotce a současně budou splněny podmínky pro převod bytu do vlastnictví člena bytového družstva dané těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze,

- l) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich případné povinnosti plynoucí z dohody podle § 53 odst. 3 zákona o obchodních korporacích; to platí obdobně pro následný výkon rozhodnutí. Člen nemá právo domáhat se náhrady újmy podle odstavce 1, bylo-li o ní rozhodnuto podle § 53 odst. 3 zákona o obchodních korporacích. Před uplatněním práva věty první proti členovi představenstva informuje člen kontrolní komisi. Směřuje-li uplatnění práva proti členovi jiného orgánu družstva, informuje o této skutečnosti představenstvo. Informovaný orgán bytového družstva uplatní právo na náhradu újmy bez zbytečného odkladu po doručení informace o uplatnění práva, jinak může člen toto právo uplatnit za družstvo sám.

Článek 20

Povinnosti členů bytového družstva

- 1) Člen bytového družstva má zejména následující povinnosti:
 - a) zaplatit členský vklad způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami, popř. dalšími usneseními členské schůze; nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. úroky z prodlení, nebo může být z bytového družstva vyloučen, za podmínek stanovených stanovami,
 - b) dodržovat zákon, stanovy a plnit usnesení orgánů bytového družstva,
 - c) uzavřít nájemní smlouvu, na jejím základě ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt, plnit povinnosti z nájemní smlouvy a zajistit dodržování stanov a ustanovení nájemní smlouvy osobami, které byt užívají na základě jeho práva,
 - d) platit řádně a ve stanovených lhůtách úhrady za užívání bytových prostor včetně úhrad na zajištění chodu domu, úhrady za užívání nebytových prostor, jakož i úhrady za služby spojené s užíváním bytových a nebytových prostor a plnit další podmínky nájemní smlouvy; nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. poplatky z prodlení, nebo může být z bytového družstva vyloučen, za podmínek stanovených stanovami,
 - e) platit řádně a ve stanovených lhůtách další platby stanovené těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánů bytového družstva; nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. poplatky z prodlení, nebo může být z bytového družstva vyloučen, za podmínek stanovených stanovami,
 - f) chránit zájmy a majetek bytového družstva, zejména upozorňovat orgány bytového družstva na všechny případy jeho ohrožení, a usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti bytového družstva,
 - g) oznamovat a doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů do patnácti dnů od okamžiku, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností,
 - h) podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů na činnost bytového družstva, daňových a jiných poplatků ve výši určené členskou schůzí,
 - i) přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty bytového družstva, a to až do výše trojnásobku svého základního členského vkladu,

- j) členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb bytového družstva; rozšíření však nesmí být v rozporu s obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami,
- k) bytové družstvo má vůči členovi povinnost naplňovat jeho práva podle těchto stanov a naproti tomu má bytové družstvo právo požadovat po členech plnění jejich povinností vůči bytovému družstvu,
- l) další vzájemná práva a povinnosti člena a bytového družstva jsou upravena příslušnými ustanoveními těchto stanov.

Článek 21

Nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru

Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy se členem bytového družstva

- 1) Při splnění podmínek stanovených těmito stanovami má člen družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad, resp. jeho stanovenou část, nebo odmítne-li se k jeho splacení zavázat, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy, právo na uzavření nájemní smlouvy zaniká.
- 3) Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu podle zákona a těchto stanov se vztahují také na členy, jejichž členství v bytovém družstvu vzniklo převodem družstevního podílu.
- 4) Pro nájem družstevního bytu se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu, pro nájem nebytového prostoru se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující obecně nájem, pokud zákon nestanoví jinak. Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu bytu, se přiměřeně použijí i pro nájem nebytového prostoru.
- 5) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou bytové družstvo (jako pronajímatel) přenechává svému členu (jako nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Nedojde-li k dohodě o rozsahu příslušenství bytu či výši nájemného, určí je představenstvo.
- 6) Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
- 7) Bytové družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena bytového družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může bytové družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle ustanovení těchto stanov. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Článek 22

Povinnosti členů bytového družstva související s užíváním bytu a společných prostor

Člen bytového družstva má v souvislosti s užíváním bytu a společných prostor zejména následující povinnosti:

- a) dodržovat zákon, tyto stanovy, nájemní smlouvu, domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu, a dbát, aby on i další osoby užívající byt plně respektovaly práva ostatních nájemců v objektech ve vlastnictví bytového družstva,
- b) umožnit osobám pověřeným bytovým družstvem po předchozím oznámení zjištění technického stavu užívaného bytového či nebytového prostoru a stavu veškerých měřidel, provedení revizí, oprav, údržby i instalace měřidel a dalších prací nutných k řádnému provozu domů a bytů; předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,
- c) hradit veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu,
- d) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí; nestane-li se tak, má bytové družstvo právo po předchozím upozornění člena – nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu,
- e) při užívání společných částí domu se řídit občanským zákoníkem a těmito stanovami; společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních členů bytového družstva v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách bez předchozí domluvy s členskou schůzí či představenstvem dovoleno,
- f) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
- g) zabezpečit, aby chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště byly stále volně průchodné,
- h) členové družstva a osoby s nimi společně bydlící a nájemci jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu,
- i) ve společných prostorech domu je zakázáno kouření; klepání cigaretového popela z otevřených oken bytových jednotek, lodžii nebo balkonů je zakázáno; taktéž je zakázáno vyhazování nedopalků cigaret z oken bytových jednotek nebo lodžii domu,
- j) úklid sněhu na přístupových chodnících do domu zajistí osoba pověřená správou domu,
- k) úklid ostatních společných prostor (vchodové vestibuly, schodiště, okna na schodišti, atd.) bude prováděn správcem či třetí osobou zajištěnou správcem,
- l) způsobí-li člen bytového družstva, resp. uživatel bytu nebo jiná zjištěná osoba mimořádné znečištění společných prostor, chodníku, je tato osoba povinna toto znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na její náklad správcem; jestliže znečištění dle předchozí věty vzniklo provozem (např. přísunem nebo odsunem materiálu, zboží apod.) obchodní, stavební či jiné organizace, musí být odstraněno tím, kdo znečištění zavinil nebo z jehož provozu vzniklo; nelze-li zjistit, kdo za znečištění odpovídá, musí znečištění odstranit správce na náklady fondu oprav,
- m) členové družstva, osoby s nimi společně bydlící a nájemníci jsou povinni udržovat pořádek a čistotu také v prostoru vyhrazeném pro kontejnery na smíšený odpad a jsou povinni odhazovat odpad výhradně do těchto kontejnerů,
- n) vyklepávat koberce a rohožky je možno pouze na místě k tomu určeném,
- o) výskyt lezoucího hmyzu v domě jsou členové bytového družstva a nájemci povinni neprodleně ohlásit osobě pověřené správou domu,

- p) členové bytového družstva a nájemci jsou povinni v době od 22.00 do 6.00 hodin při svém příchodu nebo odchodu z domu kontrolovat, zda jsou vstupní dveře dovřeny,
- q) klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, apod. jsou podle představenstva uloženy na určeném místě,
- r) do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám a osobám, u kterých není pochyb o bezproblémovém účelu návštěvy,
- s) za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí,
- t) členové bytového družstva a nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní členy nadměrným hlukem,
- u) v době od 22.00 hod. do 6.00 hod., v sobotu, neděli a o svátcích do 8:00 hodin jsou nájemci a členové bytového družstva povinni dodržovat noční klid, v době nočního klidu je nutno zabránit jakémukoliv hluku; v této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, praček a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk; rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku (TV, rozhlas apod.), aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu; na upozornění členů bytového družstva pracujících v nočních směnách, anebo v jejichž domácnosti jsou děti mladší tří let, je člen bytového družstva povinen omezit hluk i ve dne.

Článek 23

Některá další ustanovení v souvislosti s nájmem

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s členy – nájemci ve společné domácnosti; jiné osoby pak pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva. Počet těchto osob (včetně uvedení jejich osobních údajů) a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit bytovému družstvu. Pokud člen - nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 2) Bytové družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
- 3) Členové – nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 4) Pokud ví člen – nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen – nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní člen – nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
- 5) Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu bytovému družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 6) Neplní-li bytové družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen – nájemce právo

po předchozím upozornění bytového družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u bytového družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

- 7) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má bytové družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena – nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 8) Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu bytového družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je bytové družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 9) Člen – nájemce odevzdá byt bytovému družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrželi bytové družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen – nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu bytového družstva, pokud nesdělí bytové družstvo členu – nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní člen – nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen – nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví bytového družstva, přičemž za ně nenáleží členovi žádné vypořádání.
- 10) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti člena družstva vyplývající z nájmu. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.
- 11) Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s předchozím souhlasem představenstva.

Článek 24

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem

- 1) Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.
- 2) Účelně vynaloženými náklady bytového družstva dle předchozího odstavce jsou zejména:
 - a) splátky investičních a provozních úvěrů (dále úvěry) a úroky z nich,
 - b) náklady na správu družstva a domu,
 - c) náklady na pojištění domu,
 - d) daň z nemovitosti související s domem,
 - e) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,
 - f) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak členská schůze.
- 3) V rámci platby nájemného člen platí rovněž částku určenou na anuitní splátku úvěru poskytnutého Bankou, přičemž tato částka hrazená členem zahrnuje splátku dalšího členského

vkladu člena (do výše, jakým je splátkou jistiny úvěru poskytnutého Bankou) a platbu člena na příslušný úrok a další náklady, které bytové družstvo hradí Bance.

- 4) O výši zvyšujících a snižujících položek k ekonomicky oprávněným nákladům rozhoduje představenstvo.
- 5) Součástí nájemného je také částka určená na náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu, která je příjmem Fondu oprav. Její výši stanoví členská schůze na návrh představenstva v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebením družstevního domu. Členská schůze na návrh představenstva může rozhodnout o povinnosti uhradit jednorázový příspěvek na konkrétně určenou opravu nebo investici, pokud nepostačují prostředky na opravy, údržbu a investice vytvořené z nájemného.
- 6) Záloha na nájemné se platí měsíčně, a to nejpozději do 25. (dvacátého pátého) dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady, vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok, vyúčtuje bytové družstvo se členem nejpozději v termínu dle platných předpisů. Do vyúčtování se nezahrnuje tvorba a čerpání prostředků na opravy, údržbu a investice a zůstatek se převádí na příští období.
- 7) Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady bytového družstva na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období) vynaloženými, vyúčtuje bytové družstvo se členem nejpozději v termínu dle platných předpisů.
- 8) V rámci vypořádání rozdílu mezi zálohou a skutečnými náklady bytového družstva na nájemném a služby spojené s užíváním družstevního bytu, je bytové družstvo oprávněno započítat své splatné pohledávky vůči členovi.

III

Orgány BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 25

Struktura orgánů a jejich jednání

- 1) Orgány bytového družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo.
- 2) Kontrolní komise nezřizuje.
- 3) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni jen členové bytového družstva, kteří jsou svéprávní. Musí se jednat o osobu, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u které nenastala skutečnost, jež je překážkou živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 4) Kdo se má stát členem orgánu bytového družstva, předem bytové družstvo informuje, zda ohledně jeho majetku nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních 3 letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení podle jiného právního předpisu nebo řízení podle § 63 až 65 zákona o obchodních korporacích anebo zda u něho není dána jiná překážka funkce.
- 5) Hlasování v orgánech bytového družstva je veřejné. Představenstvo se může v jednotlivých případech usnést na tajném hlasování, pokud to zákon nebo stanovy nezakazují; v takovém případě určí také způsob a postup při tajném hlasování, pokud tyto náležitosti neurčuje jednacím řád schválený členskou schůzí.

Článek 26

Členská schůze

- 1) Schůze členů bytového družstva (dále jen „členská schůze“) je nejvyšším orgánem bytového družstva.
- 2) Právo zúčastnit se členské schůze mají členové bytového družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis.
- 3) Členská schůze je svolávána představenstvem dle potřeby, nejméně však jednou za každé účetní období. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
 - a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů bytového družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo
 - b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu,a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 4) Členská schůze se svolává písemnou pozvánkou zaslanou členům bytového družstva dopisem na adresu uvedenou v seznamu členů, anebo předanou osobně proti podpisu nejméně 15 dnů před konáním schůze.
- 5) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:
 - a) firmu a sídlo bytového družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze a
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Představenstvo svolá členskou schůzi způsobem dle odstavce 4 tohoto článku, jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, a to tak, aby se konala nejpozději do 30 dnů od doručení žádosti o svolání schůze.
- 9) Na žádost dle předchozího odstavce, nebo v důležitém zájmu bytového družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva nebo likvidátor, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle zákona o obchodních korporacích nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
- 10) Není-li členská schůze svolána na žádost členů bytového družstva podle odstavce 9 tohoto článku představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle předchozího odstavce.

- 11) Jestliže osoby nebo orgán podle odstavce 11 nesvolají členskou schůzi 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.
- 12) Není-li členská schůze svolaná na žádost členů bytového družstva podle odstavce 9 tohoto článku usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud osoby podle odstavce 9 tohoto článku vzaly svoji žádost zpět.
- 13) Do působnosti členské schůze patří, pokud zákon nestanoví jinak:
 - a) přijímat a měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) schvalovat jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku,
 - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva a určovat výši jejich odměny,
 - d) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - e) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty,
 - f) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
 - g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje bytového družstva,
 - h) rozhodovat o zrušení bytového družstva s likvidací nebo o přeměně bytového družstva,
 - i) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení bytového družstva,
 - j) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty,
 - k) schvalovat usnesení bytového družstva, domovní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
 - l) rozhodovat o tvorbě a použití fondů bytového družstva,
 - m) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - n) schvalovat hospodaření s majetkem bytového družstva a rozhoduje o uzavírání smluv týkajících se hodnoty přesahující 50.000 Kč (padesát tisíc korun českých); to se netýká smluv o dalším členském vkladu,
 - o) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění,
 - p) rozhodovat o převodech spoluvlastnických podílů na jednotlivých bytech či nebytových prostorech, do vlastnictví členů bytového družstva nebo jiných osob,
 - q) vyřizuje stížnosti členů bytového družstva,
 - r) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona o obchodních korporacích,
 - s) schvalovat smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
 - t) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, neurčí-li stanovy, že ji členská schůze neschvaluje.
- 14) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se bytového družstva a jeho činnosti neuvedené v předchozím odstavci.
- 15) Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o

určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

- 16) Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů bytového družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- 17) 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 bytového družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je záležitost, která byla předmětem této žádosti, na členské schůzi projednána v souladu s následujícím odstavcem.
- 18) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů bytového družstva.

Článek 27

Rozhodování členské schůze

- 1) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina všech členů bytového družstva, pokud stanovy nebo zákon nestanoví jinak. Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů, pokud stanovy nebo zákon nestanoví jinak.
- 2) Rozhoduje-li členská schůze o převedení vlastnického práva k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, musí s podmínkami převodu předem souhlasit všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas podle předchozí věty musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. Toto ustanovení neplatí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.
- 3) Rozhoduje-li členská schůze o:
 - a) firmě družstva,
 - b) výši základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu,
 - c) způsobu a lhůtě splacení základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu přistupujícím členem,
 - d) způsobu svolání členské schůze a o pravidlech jejího rozhodování,
 - e) počtu členů představenstva a délce jejich funkčního období,
 - f) podmínkách vzniku členství v družstvu,
 - g) schválení poskytnutí finanční asistence,
 - h) uhrazovací povinnosti,
 - i) zrušení bytového družstva s likvidací,
 - j) přeměně bytového družstva,
 - k) zastavení nebo jiném zatížení nemovitého majetku bytového družstva,
 - l) zřízení věcného břemene k majetku bytového družstva,

je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň čtyřmi pětinami přítomných členů. Souhlas rozhodnutím podle písm. c) musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

4) Rozhoduje-li členská schůze o:

- a) podmínkách, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,
- b) úpravě práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a právech a povinnostech člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu

vyžaduje se pro přijetí rozhodnutí souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

5) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo. Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo:

- a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
- b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z bytového družstva,
- c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu bytového družstva,
- d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.

Omezení dle předchozí věty se vztahuje i na osoby, které jednájí ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo.

6) Při hlasování členské schůze má každý člen bytového družstva jeden hlas. Společní členové bytového družstva mají dohromady jeden hlas. Pokud jsou manželé společnými členy bytového družstva ke dni konání členské schůze, postačí, zúčastní-li se jí jeden z nich. Pokud se účastní oba, musí hlasovat jednotně. Pokud hlasují rozdílně, má se za to, že se hlasování zdrželi.

7) Usnesení členské schůze, jímž se:

- a) mění stanovy bytového družstva,
- b) rozhodne o zrušení bytového družstva s likvidací,
- c) rozhodne o přeměně bytového družstva,

musí být pořízeno ve formě notářského zápisu, který musí obsahovat též schválený text změny stanov, pokud se mění.

8) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Členská schůze dle předchozí věty má být svolána tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat původně svolaná členská schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu počet přítomných členů.

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

- 10) Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu s tím, že uhradí družstvu účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.

Článek 28

Rozhodování členské schůze mimo zasedání členské schůze - Rozhodování per rollam

- 1) V případě rozhodování per rollam, zašle družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům na adresu uvedenou v seznamu členů návrh rozhodnutí.
- 2) 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,
 - c) podklady potřebné pro jeho přijetí a
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- 3) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 2 písm. b) družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 4) Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.
- 5) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- 6) Výsledek rozhodování podle tohoto článku, včetně dne jeho přijetí, oznámí osoba oprávněná jednat svolat způsobem stanoveným zákonem o obchodních korporacích a stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

Článek 29

Neplatnost rozhodnutí členské schůze

- 1) Každý člen bytového družstva, člen představenstva nebo likvidátor (dále také jen „navrhovatel“) se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze. Navrhovatel může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí členské schůze pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů bytového družstva.
- 2) Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.
- 3) Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu bytového družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit.
- 4) Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře.
- 5) Nebylo-li právo podle odstavce 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže právní předpis stanoví jinak.

- 6) Neplatnosti rozhodnutí jiných orgánů bytového družstva se může navrhovatel dovolávat pouze tehdy, byla-li tato rozhodnutí činěna v působnosti členské schůze; odstavce 2 až 5 se použijí přiměřeně.
- 7) Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo podat návrh zanikne uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o přijetí rozhodnutí podle čl. 28 těchto stanov. Pro podání návrhu podle předchozí věty se přiměřeně použijí ustanovení tohoto článku.
- 8) Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

čl. 30

Představenstvo

- 1) Představenstvo bytového družstva je statutární orgán, řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o dalších záležitostech bytového družstva, které nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu bytového družstva.
- 2) Představenstvo rozhoduje o uzavírání smluv týkajících se hodnoty nejvýše 50.000 Kč (padesát tisíc korun českých); to se netýká smluv o dalším členském vkladu.
- 3) Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
- 4) Za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda
- 5) Představenstvo má tři členy.
- 6) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za šest měsíců.
- 7) K platnosti usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů představenstva.
- 8) Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví řádnou účetní závěrku, výroční zprávu o hospodaření a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty a předkládá je členské schůzi k projednání.
- 9) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Předseda bytového družstva organizuje a řídí jednání představenstva a běžnou činnost bytového družstva. Ve své činnosti se řídí usnesením členské schůze a představenstva.
- 10) Nepřítomného předsedu zastupuje místopředseda představenstva. Představenstvo může pověřit zastupováním i další členy představenstva.
- 11) Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 12) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze. Nebude-li z důvodu uvedeného ve větě první představenstvo schopné plnit své funkce, jmenuje chybějící členy soud na návrh osoby, která na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než bude řádně zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud i bez návrhu bytové družstvo zrušit a nařídít jeho likvidaci.
- 13) Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.
- 14) Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

- 15) Člen představenstva nesmí být současně jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.
- 16) Stanovy nebo usnesení členské schůze mohou určit další omezení.
- 17) Člen představenstva informuje předem družstvo o okolnostech podle odstavců 14 až 16.
- 18) Pokud byli zakladatelé při založení družstva nebo členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z okolností podle odstavců 14 až 16 výslovně upozorněni nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, vyslovil-li některý ze zakladatelů nebo členská schůze nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy byl na okolnosti podle odstavců 14 až 16 upozorněn.

Článek 31

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise se nezřizuje. Její působnost vykonává členská schůze; každý člen bytového družstva má vůči představenstvu stejnou pravomoc, jako by měla kontrolní komise, kdyby byla zřízena.

Článek 32

Společná ustanovení o orgánech bytového družstva

- 1) Všichni členové bytového družstva mohou být voleni do orgánů opětovně.
- 2) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 3) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, jehož je členem, nejpozději však zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dne dojití prohlášení orgánu, jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení člena na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl.
- 4) Funkční období členů orgánů činí 3 roky. Členové prvních orgánů po založení bytového družstva jsou voleni na období 3 let.
- 5) Každý člen bytového družstva má při hlasování v orgánu bytového družstva 1 hlas.
- 6) O průběhu jednání každého orgánu bytového družstva (členská schůze, představenstvo, kontrolní komise) se pořizuje zápis, který pořizuje ten, kdo jednání svolal a tento musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) program jednání na schůzi,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování,
 - e) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 7) Zápis podepisují předsedající orgánu bytového družstva, zapisovatel a ověřovatelé zápisu. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům jednání. V zápise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů příslušného orgánu se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

- 8) Každý člen bytového družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí a pořízení jeho kopie.
- 9) Orgán bytového družstva na počátku svého jednání zvolí předsedajícího schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu. Do zvolení předsedajícího schůze řídí jednání orgánu svolavatel. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 10) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

IV

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 33

Společná ustanovení k hospodaření bytového družstva

- 1) Bytové družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Bytové družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 3) Členové bytového družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.
- 4) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. Ustanovení tohoto odstavce se nepoužijí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.
- 5) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Článek 34

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

- 1) Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.
- 2) Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztrát.
- 3) Podíl člena na zisku určeném k rozdělení mezi členy se stanoví poměrem jeho splaceného vkladu ke splaceným vkladům všech členů ke dni jednání členské schůze.
- 4) Do doby splacení úvěru, kterým je bytové družstvo vázáno, jsou podíly členů na zisku součástí Fondu určeného k financování úvěru.

Článek 35

Nedělitelný fond

- 1) Bytové družstvo zřídilo při svém vzniku rezervní fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Při vzniku bytového družstva byl nedělitelný fond zřízen plněním zakládajících členů ve výši 2.000,- Kč, slovy dva tisíce korun českých, na jednoho zakládajícího člena.
- 2) Tento fond bytové družstvo doplňuje o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, kdy výše tohoto fondu dosáhne částky, rovnající se polovině základního zapisovaného kapitálu. Nedělitelný fond lze použít pouze k úhradě ztrát bytového družstva.
- 3) O užití Nedělitelného fondu rozhoduje představenstvo.

Článek 36

Fond oprav

- 1) Bytové družstvo zřizuje Fond oprav.
- 2) Součástí Fondu oprav jsou veškeré peněžní prostředky pocházející z příspěvků členů určené výlučně jako dlouhodobý finanční zdroj na opravy, modernizace, rekonstrukce a investice do bytového domu.
- 3) Fond oprav bude měsíčně doplňován částkou ve výši alespoň 15,- Kč/m² podlahové plochy bytu, přičemž příspěvek bude hrazen jako část nájemného. O výši příspěvku rozhoduje členská schůze na návrh představenstva.
- 4) Příspěvek do Fondu oprav nezakládá majetkovou účast člena v bytovém družstvu (nejedná se o další členský vklad) a prostředky vložené členem do fondu jsou nevratné.
- 5) O užití Fondu oprav rozhoduje představenstvo. Možnost použití prostředků uhrazených do Fondu oprav může být omezena ujednáním smlouvy o úvěru uzavřené s Bankou.

Článek 37

Fond dluhové služby

- 1) Bytové družstvo zřizuje Fond dluhové služby.
- 2) Dluhovou službou se rozumí aktuální anuitní splátka úvěru poskytnutého bytovému družstvu Bankou (v případě anuitního splácení) nebo součet aktuální splátky jistiny úvěru a příslušných úroků z úvěru (v případě jiného než anuitního splácení).
- 3) Součástí Fondu dluhové služby jsou veškeré peněžní prostředky pocházející z příspěvků členů určené k úhradě dluhové služby. Z Fondu dluhové služby tedy bude splácen úvěr poskytnutý bytovému družstvu Bankou čerpaný za účelem nabytí bytových domů a pozemků.
- 4) Fond dluhové služby bude měsíčně doplňován částkou stanovenou představenstvem v závislosti na vlastnostech konkrétního členem pronajatého bytu (tj. anuitní splátkou úvěru placenou členem zahrnující splátku dalšího členského vkladu člena a platbu člena na příslušný úrok a další náklady, které bytové družstvo hradí Bance ve splátkách úvěru), přičemž příspěvek bude hrazen jako část nájemného. O případné úpravě výše příspěvku, zejména v případě nesplácení této splátky za všechny byty ve vlastnictví bytového družstva z důvodu jejich neobsazení, rozhoduje představenstvo.
- 5) Příjmem Fondu dluhové služby jsou dále poplatky, u nichž je tak uvedeno v těchto stanovách.

- 6) Klesnou-li prostředky na účtu Fondu dluhové služby pod limit stanovený Bankou, je bytové družstvo povinno zajistit doplnění prostředků ve fondu do výše požadované bankou.
- 7) Příspěvek člena do Fondu dluhové služby převyšující částku hrazenou členem na úhradu dalšího členského vkladu nezakládá majetkovou účast člena v družstvu (nejedná se o další členský vklad) a prostředky vložené členem do fondu jsou nevratné.
- 8) Další podrobnosti týkající se Fondu dluhové služby je oprávněno svým rozhodnutím stanovit představenstvo.

Článek 38

Provozní fond

- 1) Bytové družstvo zřizuje Provozní fond.
- 2) Z Provozního fondu budou spláceny provozní a správní výdaje bytového družstva související zejména se správou bytového domu a pozemků, jako například pojištění nemovitostí, zálohy za platby energií a médií, které nebudou hrazeny přímo členy, odměna správcovské společnosti, faktury dodavatelů, odměny členů orgánů bytového družstva.
- 3) Provozní fond bude měsíčně doplňován částkou stanovenou představenstvem v závislosti na vlastnostech konkrétního členem pronajatého bytu, přičemž příspěvek bude hrazen jako část nájemného. O výši příspěvku rozhoduje představenstvo.
- 4) Příspěvek do Provozního fondu nezakládá majetkovou účast člena v družstvu (nejedná se o další členský vklad) a prostředky vložené členem do fondu jsou nevratné.
- 5) O užití Provozního fondu rozhoduje představenstvo.

Článek 39

Podmínky převodu jednotky do vlastnictví člena družstva

- 1) Po splnění všech podmínek stanovených platnými právními předpisy a těmito stanovami ze strany člena bytového družstva, zejm. doplacení veškerých plateb členem, má člen nárok na převod bytu (bytové jednotky), jejímž je nájemcem, do svého vlastnictví.
- 2) O převedení bytu (bytové jednotky) je člen povinen bytové družstvo písemně požádat.
- 3) Družstvo převede byt (bytovou jednotku), k jejímuž užívání je člen na základě uzavřené nájemní smlouvy oprávněn, na člena, pokud byly splaceny veškeré závazky bytového družstva vůči Bance připadající na byt (bytovou jednotku), veškeré členské vklady člena, k jejichž poskytnutí se člen vůči bytovému družstvu zavázal, a veškeré další platby, k nimž je člen na základě těchto stanov, vnitřních předpisů družstva, nájemní smlouvy či jiného ujednání s bytovým družstvem povinen.
- 4) Člen je povinen před uskutečněním převodu bytu (bytové jednotky) do jeho vlastnictví uhradit bytovému družstvu poplatek ve výši 20.000,- Kč, slovy: dvacet tisíc korun českých, a případné další náklady související s tímto převodem (návrh na vklad do KN apod.). Zaplacený poplatek bude příjmem Fondu dluhové služby.
- 5) Do doby zániku závazků bytového družstva vůči Bance z úvěru poskytnutého za účelem nabytí bytových domů a pozemků bytové družstvo nepřevédo do vlastnictví člena byt (bytovou jednotku) ani tehdy, pokud by v důsledku převodu jednotky do vlastnictví člena a s tím souvisejícím zánikem jeho členství klesl počet členů bytového družstva pod 20 členů. Veškeré

žádosti o převod bytů (bytových jednotek) nevyřízené z tohoto důvodu vyřídí bytové družstvo bez zbytečného odkladu poté, kdy dojde k uhrazení závazků vůči Bance.

- 6) Převodem bytu (bytové jednotky) do vlastnictví člena zaniká členství člena v bytovém družstvu. To neplatí, pokud se člen svým dalším členským vkladem podílí na splácení ještě dalšího bytu (bytové jednotky), jejímž je rovněž nájemcem, a která členovi do vlastnictví převáděna není. Vypořádací podíl člena družstva bude započítán na úhradu kupní ceny bytu, resp. bude nulový v případě bezúplatného převodu bytu (bytové jednotky).
- 7) Pro převod bytu (bytové jednotky) do vlastnictví člena je bytové družstvo povinno obstarat předchozí souhlas Banky, bude-li Bankou vyžadován.
- 8) Dojde-li k nahrazení úvěru Banky úvěrem poskytnutým jinou finanční institucí (refinancování úvěru), ustanovení těchto stanov vztahující se k Bance a k úvěru Banky zůstávají zachována a Bankou se nadále rozumí nový poskytovatel úvěru a úvěrem nový úvěr.

V

ZÁNİK, ZRUŠENÍ A LIKVIDACE BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 40

Zánik bytového družstva

- 9) Bytové družstvo zaniká ke dni výmazu z obchodního rejstříku.
- 10) Bytové družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) rozhodnutím soudu,
 - c) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela,
 - d) v dalších zákonem stanovených případech.

VI

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 41

Platnost a účinnost stanov

- 1) Tyto stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení členskou schůzí bytového družstva.
- 2) O změně stanov rozhoduje členská schůze. Představenstvo je povinno do 30 dnů od schválení změny stanov uvědomit o tom rejstříkový soud. Změny stanov se vydávají formou písemných, číslovaných dodatků ke stanovám, přičemž jednotlivé dodatky obsahují úplné aktuální znění stanov.

Článek 42

Stanovy a obecně platné právní předpisy

- 1) Pokud v těchto stanovách není určena zvláštní úprava, platí ustanovení zákona o obchodních korporacích, občanského zákoníku a navazujících právních předpisů.

- 2) Pokud by tyto stanovy v některém svém ustanovení odporovaly obecně platným právním předpisům, např. vlivem pozdější změny zákona, jsou neplatné pouze v tomto odporujícím ustanovení a jejich celková platnost tím není dotčena.