

# ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

## Článek 1 Obchodní firma a sídlo

1. Obchodní firma: Bytové družstvo Trnovany
2. Sídlo: Teplice, Masarykova 285, PSČ 415 01
3. IČO: 250 36 921

## Článek 2 Právní postavení

1. Bytové družstvo Trnovany (dále jen bytové družstvo) je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech společenstvím neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním jejich bytových potřeb podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.

2. 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 podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.

3. Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhradovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, které určují tyto stanovami.

4. Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům bytového družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům bytového družstva prostřednictvím internetových stránek.

## Článek 3 Předmět činnosti a podnikání

1. Základním účelem založení a předmětem činnosti bytového družstva Bytové družstvo Trnovany je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.

2. Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti, příslušející vlastníku nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, veškeré správy a zajišťování provozu domů a bytů pro své členy jako nájemce, zajišťování služeb spojených s bydlením a činností spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.

3. Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:

a) provoz a správu bytových domů, popřípadě dalších staveb ve vlastnictví bytového družstva, sloužících k provozu a správě bytových domů a pozemků, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změn staveb, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,

b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva (nájemcům) podle stanov a s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením shromáždění delegátů; směrnice schválené shromážděním delegátů mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.

4. K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1. až 3. je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou právnickou či fyzickou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení shromážděním delegátů.

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.

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 pozemku pro společenství vlastníků jednotek na základě sjednané smlouvy o správě nemovitostí.

#### **Článek 4 Omezení při nakládání s majetkem**

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 jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

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

1. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.
3. Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.

### **ČÁST DRUHÁ ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ**

#### **Článek 6 Základní ustanovení**

1. Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů.
2. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a jednoho dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení bytu, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Může se na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více předměty nájmu, za podmínek stanovených těmito stanovami.
3. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem.

#### **Článek 7 Základní členský vklad**

1. Výše základního členského vkladu činí 100,-Kč za každý 1 m<sup>2</sup> celkové plochy bytu, jehož je člen bytového družstva nájemcem. Výše základního členského vkladu člena bytového družstva, který není nájemcem bytu, činí 10 000,-Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím shromáždění delegátů za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.
2. Jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva. Písemné prohlášení se vyhotovuje formou veřejné listiny.

## **Článek 8**

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

1. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne shromáždění delegátů a pokud s tím souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.
2. Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovalo by o něm shromáždění delegátů, přičemž by musel být dodržen postup podle § 568 ZOK.

## **Článek 9**

### **Další členský vklad**

#### **Společné ustanovení**

1. Další členský vklad představuje vklad, jímž se člen bytového družstva podílí na pořízení bytu, jehož má být nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku) koupí nebo výstavbou nového domu, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.
2. Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.
3. Dalším členským vkladem se může člen bytového družstva podílet také na pořízení jiného bytu do vlastnictví bytového družstva, aniž by se stal jeho nájemcem.

## **Článek 10**

### **Způsob určení výše dalšího členského vkladu a způsob určení jeho splacení (splnění)**

1. Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje představenstvo takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemku s domem nebo domu bez pozemku) připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem, ať jde o pořízení nemovité věci koupí nebo výstavbou.
2. Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením představenstvo bytového družstva podle podmínek stanovených shromážděním delegátů.
3. Představenstvo vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství, anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách; jejich výši a lhůty pro splacení představenstvo současně určí.

## **Článek 11**

### **Nepeněžitý další členský vklad**

1. Podle podmínek a potřeb bytového družstva může představenstvo schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitýho dalšího členského vkladu; může případně také svým usnesením schválit, že nepeněžitým dalším členským vkladem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro bytové družstvo.
2. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel, a to na náklady vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn. Před jeho vložením schválí konkrétní nepeněžitý vklad shromáždění delegátů.

## **Článek 12**

### **Smlouva o dalším členském vkladu**

1. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň
  - a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 3.,
  - b) ujednání v souladu s usnesením představenstva, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo ujednání v souladu s usnesením představenstva, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení byt' jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu,
  - c) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
2. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o nepeněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň
  - a) údaje o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, anebo, má-li být nepeněžitým vkladem provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem, podrobný popis práce nebo služby, způsob a lhůty provedení nebo provádění práce či služby,
  - b) prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany,
  - c) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění provedeného podle písm. b).
3. V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu a výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu.
4. Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.
5. Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje představenstvo družstva.

## **Článek 13**

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

1. Má-li být s družstevním podílem a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.
2. Několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.
3. Ve smlouvě o dalším členském vkladu, sjednané podle čl. 12, a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.
4. V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu.

## **Článek 14**

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

1. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství v bytovém družstvu vracet ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2.
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 kupní cenu za tento převod.
3. V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 1 a 2 obdobně.

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

#### **Oddíl 1**

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

#### **Článek 15**

#### **Podmínky pro členství, vznik členství**

1. Členem bytového družstva může být pouze fyzická osoba, a to za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách.
2. Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením představenstva na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky usnesením představenstva, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, dále oboustranným podpisem smlouvy o dalším členském vkladu a podle ujednání v této smlouvě buď splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části uvedené v této smlouvě v souladu s usnesením představenstva.
3. Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
4. Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 47 a 48 těchto stanov.

#### **Článek 16**

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

1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň
  - a) obchodní firmu bytového družstva,
  - b) jméno, příjmení, datum narození a bydliště uchazeče o členství,
  - c) 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 představenstvem družstva podle čl. 10, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu, jehož má být uchazeč o členství nájemcem, se další členský vklad vztahuje.
2. Představenstvo 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, 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.

3. V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

## **Článek 17** **Seznam členů**

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 tento z manželů, a to bez ohledu na to, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

2. Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno, příjmení, datum narození 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 k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
- d) určení, ke kterému předmětu nájmu se vztahuje každý další členský vklad.

3. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.

4. Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.

## **Oddíl 2** **Práva a povinnosti člena a bytového družstva**

### **Článek 18** **Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva**

1. Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.

2. Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva.

3. V rámci práv podle odstavce 1. má člen zejména tato základní práva:

- a) účastnit se prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
- b) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce jednání schůze představenstva družstva či schůze kontrolní komise, pokud jeho účast představenstvo družstva nebo kontrolní komise svým rozhodnutím předem připustí,
- c) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, pokud je svéprávný a splňuje-li další 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,
- d) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
- e) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu a souvisejících listin,
- f) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
- g) podat návrh soudu podle ustanovení občanského zákoníku, upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku na vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění delegátů, 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) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,

i) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinnosti plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,

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

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

b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,

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

d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení shromáždění delegátů, přijatého v souladu s těmito stanovami.

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

## **Článek 19**

### **Základní práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu**

Práva a povinnosti člena a 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 občanského zákoníku o nájmu bytu. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v bytovém družstvu.

## **Oddíl 3**

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

## **Článek 20**

### **Převod družstevního podílu**

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

2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.

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

družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

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 v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením shromáždění delegátů.

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 46. odst.1.

### **Článek 21**

#### **Přechod družstevního podílu**

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

2. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu, pokud přechodem nedojde k rozdělení družstevního podílu.

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.

4. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 46. odst. 2.

### **Článek 22**

#### **Rozdělení družstevního podílu**

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.

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

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

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

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 46. odst.3.

### **Článek 23**

#### **Splynutí družstevních podílů**

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.

2. Družstevní podíly splyvají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3.

3. Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splyvají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splyvají 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.



4. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splnutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 46. odst. 4.

#### **Oddíl 4 Zánik členství v bytovém družstvu**

##### **Článek 24 Způsoby zániku členství**

1. Členství v bytovém družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
- k) zánikem družstva bez právního nástupce.

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.

##### **Článek 25 Dohoda o zániku členství**

1. Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena podpisem stran. 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, doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.

2. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.

3. Ustanovení čl. 24 odst.2. platí obdobně.

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

1. Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 1 měsíc. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.

2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 24 odst.2. platí obdobně.

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

1. Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena shromážděním delegátů, a to do 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců od jednání shromáždění delegátů.
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.
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.
4. Ustanovení čl. 24. odst.2 platí obdobně.

**Oddíl 5**  
**Vyloučení člena z bytového družstva**

**Článek 28**  
**Důvody pro vyloučení**

1. Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen
  - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
  - b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
  - c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
2. Z jiných důležitých důvodů může být člen vyloučen z bytového družstva podle odst.1., písm.c), pokud:
  - a) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda, nebo trpí, aby se majetek družstva takto užíval,
  - b) buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí či jej navštěvují, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě, zejména porušují opětovně pořádek v domě nebo takové porušování umožňují,
  - c) dluží na nájemném nebo zálohách na služby související s užíváním bytu či na vyúčtování těchto služeb částku ve výši alespoň trojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby související s užíváním bytu,
  - d) přenechá byt nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu družstva,
  - e) neumožní po předchozí písemné výzvě bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu, příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
  - f) neumožní po předchozím písemném oznámení 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, příp. neumožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu,
  - g) se stane nájemcem třetího, příp. dalšího bytu ve vlastnictví družstva a nejpozději do 3 měsíců od doručení výzvy družstva svůj družstevní podíl nerozdělí a nově vzniklý podíl spolu s nájemním právem k bytu, který k němu přísluší, nepřevede na třetí osobu.
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
  - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
  - b) 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.

## **Článek 29**

### **Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení**

1. Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 4.
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.
3. O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva.
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.

## **Článek 30**

### **Rozhodnutí o vyloučení**

1. O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.
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.
3. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházel-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 ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
4. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

## **Článek 31**

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

1. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
2. Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tři měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

## **Společná ustanovení k vyloučení**

### **Čl. 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 dodejku) na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
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, a to 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.

### **Článek 33**

1. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení ke shromáždění delegátů nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
2. 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.

### **Článek 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.
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. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
3. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů 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**

#### **Článek 35**

##### **Nárok na vypořádací podíl**

1. Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak.

#### **Článek 36**

##### **Lhůta splatnosti vypořádacího podílu**

1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.
2. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

#### **Oddíl 1**

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

#### **Článek 37**

##### **Základní ustanovení**

1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
2. Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že
  - a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu členským vkladem, případně dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
  - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

## **Článek 38**

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

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 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.

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 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.

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

## **Oddíl 2**

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

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

## **Článek 39**

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 ve výši určené způsobem podle článku 41.

## **Článek 40**

1. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň

a) označení a popis předmětu nájmu, způsob výpočtu nájemného, který byl schválen shromážděním delegátů podle čl. 41., spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,

b) určení druhů služeb poskytovaných s užíváním družstevního bytu podle určení případných dalších náležitostí s tím spojených podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením,

c) ujednání o tom, že změny výše nájemného, které budou schváleny usnesením představenstva v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 41., se ode dne jejich účinnosti podle odstavce 2. stávají dodatkem k nájemní smlouvě.

Nájemní smlouva může obsahovat i další náležitosti podle okolností a potřeb.

2. V případě změny výše nájemného a zálohových plateb, schválené usnesením představenstva a provedené v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 41., nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

## **Článek 41**

### **Nájemné**

1. Zásady pro stanovení nájemného určuje svým usnesením shromáždění delegátů v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady a výdaje vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy domu, výdajů na modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí,

a příspěvků na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.

2. Při zvyšování nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.

## **Článek 42**

### **Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty (služby)**

1. Službami spojenými s užíváním bytů a nebytových prostorů (dále jen „bytů“) obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

2. Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. O výši záloh rozhoduje představenstvo. 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. Měsíční zálohy na dodávku vody a odvádění odpadních vod se zpravidla pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční spotřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.

3. Představenstvo má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména z důvodu 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.

4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje shromáždění delegátů, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl shromážděním delegátů nebo představenstvem, svěřilo-li mu shromáždění delegátů toto rozhodování, 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**

## **Článek 43**

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

1. Bytové družstvo zejména

a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,

b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,

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

d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 45. odst. 3, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

2. Bytové družstvo má právo vyhradit si v nájemní smlouvě nebo usnesením schváleným shromážděním delegátů, udělování předchozího písemného souhlasu s přijetím nové osoby do

nájemcovy domácnosti vyjma případů, kdy se jedná o osobu blízkou, anebo další případy zvláštního zřetele hodné.

3. Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení shromáždění delegátů, 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.

#### **Článek 44**

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

1. Nájemce družstevního bytu zejména

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

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

c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu spolu s jeho jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců ode dne, kdy tento nový člen domácnosti začal v bytě bydlet, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Určuje-li nájemní smlouva anebo usnesení shromáždění delegátů právo bytového družstva udělovat předchozí souhlas s přijetím nové osoby do nájemcovy domácnosti, je povinen si nájemce nejdříve vyžádat tento souhlas bytového družstva, jinak se přijetí další osoby do domácnosti považuje za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení shromáždění delegátů, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,

d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 45.,

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, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda, a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Nájemce je povinen umožnit bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,

f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,

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

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

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

2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, a bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu a důvod k vyloučení, 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 nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

Nájemce je povinen dodržet bez výjimky všechny podmínky stanovené v písemném souhlasu bytového družstva, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu a bylo by důvodem k jeho vyloučení.

3. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat.

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.

5. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu výlučně s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu závažným způsobem.

6. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě 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 tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením shromáždění delegátů nebo obsažená v domovním řádu, schváleném usnesením shromáždění delegátů.

7. Člen bytového družstva je oprávněn být nájemcem nejvýše dvou bytů, z nichž jeden může po předchozím písemném souhlasu družstva přenechat do užívání jinému. Stane-li se člen bytového družstva nájemcem třetího, příp. dalšího bytu ve vlastnictví družstva, je povinen nejpozději do 3 měsíců od doručení výzvy družstva rozdělit svůj družstevní podíl a převést nově vzniklý podíl spolu s nájemním právem k bytu, který k němu přísluší, na třetí osobu, jinak může být z družstva vyloučen.

## Článek 45

### Opravy a údržba v bytě

1. Veškeré opravy a výměny poškozeného zařízení v bytě související s jeho užíváním a výdaje spojené s obvyklou údržbou bytu a zařízení si zajišťují a plně hradí nájemce a společní nájemci na svůj náklad.

2. Z prostředků družstva na opravy objektu se hradí v bytě opravy a výměny:

- a) hlavních rozvodů elektroinstalace mimo jističe v bytě, zásuvky a vypínače,
- b) rozvodů zvonků a domácích telefonů pro přívod do bytu,



- c) rozvodů topení včetně výměny vadných otopných těles a odvodušnění topné soustavy,
  - d) rozvodů plynu včetně uzávěru před spotřebičem,
  - e) rozvodů studené a teplé užitkové vody až k bateriím a ventilu WC,
  - f) kanalizace a odpadů až po odbočky ze stoupaček včetně přetěsnění WC, vyjma napojení odpadů z umyvadel, van, sprchových koutů a dřezů.
3. Z prostředků družstva na opravy objektu se dále hradí vnější nátěry oken a balkonových dveří a vnější nátěry a výměny parapetů a zábradlí. Na nákladech spojených s výměnami neopravitelných rámu oken a balkonových dveří se družstvo a nájemce podílejí každý jednou polovinou. Výměny skleněných výplní oken a balkonových dveří hradí nájemce.

#### **Článek 46**

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

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.
2. Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
3. 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.
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 splnul 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.
5. S právem nájmu k družstevnímu 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.
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.

#### **Oddíl 4**

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

#### **Článek 47**

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

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.
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.

3. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
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.
5. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (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 takto určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
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 výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
7. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1. až 6. řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
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.

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

1. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, 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.
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.

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

1. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
2. Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
3. Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím, nebo doporučenou poštou, 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.
4. Podrobnosti, týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu, mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením shromáždění delegátů, 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.
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 možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že

při skončení nájmu nájemce uvede 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.

## **ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **Oddíl 1 Obecná ustanovení o orgánech**

#### **Článek 50 Základní ustanovení**

Orgány bytového družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů,
- c) představenstvo,
- d) kontrolní komise,

#### **Článek 51 Společná ustanovení**

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.

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

Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.

3. 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.

4. Je-li členem bytového družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu bytového družstva, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak tuto právnickou osobu-člena voleného orgánu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

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

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

7. Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.

8. 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.

9. Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příštího shromáždění delegátů.

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 námitky členů k přijatým usnesením, uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov a dalšími náležitostmi uvedenými v případném jednacím řádu, schváleném shromážděním delegátů. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.

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.

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 voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení shromáždění delegátů může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

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 sjednána ve smlouvě o výkonu funkce nebo je určena směrnicí schválenou shromážděním delegátů, anebo je schválena usnesením shromáždění delegátů v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnicí shromáždění delegátů.

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 Shromáždění delegátů**

### **Článek 52 Postavení a působnost shromáždění delegátů**

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem bytového družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.

2. Shromáždění delegátů:

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a stanoví pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech,
- c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, přičemž se postupuje podle článku 51 odst. 13. stanov,
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku,

- i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
  - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti členů družstva,
  - k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
  - l) rozhoduje o vydání dluhopisů, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, s § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
  - m) rozhoduje o přeměně bytového družstva za podmínek stanovených zvláštním zákonem
  - n) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, s § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
  - o) schvaluje zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a schvaluje výši poplatků na správu družstva podle čl. 41 odst. 4
  - p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
  - q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
  - r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - s) schvaluje zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva,
  - t) schvaluje statuty fondů
  - u) projednává a schvaluje zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
  - v) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
3. Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do jeho působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.
4. Jestliže si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na též shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.

### **Článek 53** **Svolání shromáždění delegátů**

1. Představenstvo svolává shromáždění delegátů podle potřeby, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Shromáždění delegátů, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
2. Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v zájmu družstva nebo jej o to požádá kontrolní komise nebo 10 procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezankl. Pokud představenstvo v uvedených případech shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu nesvolá, může shromáždění delegátů svolat nejméně jedna třetina členů představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise.
3. Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do 30 dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do 10 dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
4. Pokud není shromáždění delegátů, svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, usnášeníschopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
5. Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů také v případě, že jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.

6. Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu také poté
  - a) kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat,
  - b) družstvu hrozí úpadek nebo se dostalo do úpadku
7. Svolavatel nejméně 30 dnů přede dnem konání shromáždění delegátů uveřejní pozvánku na shromáždění delegátů na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle všem delegátům na adresu bydliště delegáta, uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem.
8. Pozvánka na shromáždění delegátů obsahuje alespoň
  - a) firmu a sídlo bytového družstva,
  - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba zahájení shromáždění delegátů se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se ho zúčastnit,
  - c) označení, zda se svolává shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů,
  - d) program shromáždění delegátů
9. Družstvo informuje vhodným způsobem své členy o možnosti se seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
10. K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů.
11. Na žádost 10 procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty, přítomné na svolaném shromáždění delegátů, o této žádosti; tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.
12. O průběhu shromáždění delegátů, o jeho usneseních a o volbě členů orgánů se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud jednací řád neurčí jinak, a to do 15 dnů od konání shromáždění delegátů. 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 ze shromáždění delegátů určí shromáždění svým usnesením nebo v jednacím řádu.
13. Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
  - a) změnu stanov,
  - b) zrušení družstva s likvidací,
  - c) přeměnu družstva,
  - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
14. Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení v úplném znění bez zbytečného odkladu zveřejní představenstvo oznámením vyvěšeným po dobu 60 dnů ode dne konání shromáždění delegátů na informační desce družstva.
15. Shromáždění delegátů může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.
16. Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
17. Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

## **Článek 54**

### **Usnášeníschopnost shromáždění delegátů**

1. Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
2. Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.
3. Každý delegát má při hlasování na shromáždění delegátů jeden hlas.
4. Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.
5. Pro posouzení schopnosti shromáždění delegátů se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.
6. V případě rozhodování o
  - a) uhrazovací povinnosti,
  - b) zrušení družstva s likvidací, nebo
  - c) přeměně družstva

je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.

## **Článek 55**

### **Náhradní shromáždění delegátů**

1. Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně shromáždění delegátů, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to samostatnou pozvánkou a stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů.
2. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však 5 delegátů.
3. Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu náhradního shromáždění delegátů včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením.

## **Článek 56**

### **Funkce delegáta**

1. Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že každý volební obvod odpovídá přibližně stejnému počtu členů bytového družstva. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta.
2. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů; může-li být zařazen do více volebních obvodů, má právo volby volebního obvodu, v němž má být zařazen. Nevyužije-li právo volby ani do 1 měsíce od doručení písemné výzvy představenstva, rozhodne o jeho zařazení do volebního obvodu bez zbytečného odkladu představenstvo. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
3. Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, přičemž při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. O zvolení delegáta nebo o jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o jeho řádném odvolání.
4. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce delegátů, ani konání nových voleb delegátů.

5. Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.

6. Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.

7. Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání a o navrženém programu shromáždění delegátů, vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu a informovat je o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.

8. Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka, vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.

9. Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát; ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.

### **Článek 57 Seznam delegátů**

1. Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno, příjmení, bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku a den a důvod zániku funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.

2. Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj výpisy a opisy.

### **Článek 58 Neplatnost usnesení shromáždění delegátů**

1. Každý člen bytového družstva, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení NOZ upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se oprávněná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení shromáždění delegátů je i rozpor s dobrými mravy.

2. Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že

a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem,

b) v jednom nebo více volebních obvodech nebyl ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát a jeho náhradník,

c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval,

d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.

3. Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo jiných právních předpisů, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby, nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst. 1. uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumat.



### Oddíl 3 Volené orgány a jiné orgány bytového družstva

#### Článek 59 Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva v pořadí určeném při zvolení členů představenstva.
2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti shromáždění delegátů, kontrolní komise nebo orgánů samosprávy, pokud jsou podle stanov rozhodnutím shromáždění delegátů zřízeny.
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 shromáždění delegátů, 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 shromáždění delegátů, předkládá shromáždění delegátů 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.
4. Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva.
5. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
6. Představenstvo má 5 až 7 členů 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.
7. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
8. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 6. předem informovat shromáždění delegátů. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a shromáždění delegátů do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.
9. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho nebo více místopředsedů, pokud si shromáždění delegátů svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy či místopředsedů trvale do své působnosti. Volí-li tyto funkcionáře (předsedu, případně i místopředsedu) přímo shromáždění delegátů, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva.
10. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Je povinno se sejit z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise, uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.
11. Schůze představenstva svolává předseda a v době jeho nepřítomnosti místopředseda či 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 všemi hlasy svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.

12. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.

13. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy se v případě rovnosti hlasů nepoužije.

14. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

15. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.

16. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.

17. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání, anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období, nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může představenstvo v případě, že počet členů představenstva nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příštího jednání shromáždění delegátů. 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 shromáždění delegátů nového člena představenstva.

## **Článek 60** **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze shromáždění delegátů a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

2. Kontrolní komise má 3 až 5 členů.

3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si shromáždění delegátů svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.

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.

5. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

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 shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti členů

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.

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.

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.

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 v případě podle ZOK.

11. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

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

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

### **Článek 61 Základní ustanovení**

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

### **Článek 62 Fondy bytového družstva**

1. Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku.
2. Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
3. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená shromážděním delegátů, a to v souladu se ZOK, s jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

### **Článek 63 Fond dalších členských vkladů**

1. Fond dalších členských vkladů je kapitálový fond a tvoří se z peněžního nebo nepeněžního plnění člena na další členský vklad, případně převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a investice, použijí-li se tyto zdroje na splnění dalšího členského vkladu na financování investic domu nebo na pořízení pozemku s domem na něm postaveným, či na pořízení domu a pozemku, na němž je dům postaven, v případě, že není dům součástí pozemku, anebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Fond dalších členských vkladů se čerpá na financování investičních výdajů, především na pořízení domu, pozemku a na technické zhodnocení domu.
3. Fond dalších členských vkladů se snižuje při převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva započtením dalšího členského vkladu na kupní cenu převáděné jednotky.

### **Článek 64 Nedělitelný fond**

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva.
2. Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.

## **Článek 65**

### **Zisk bytového družstva**

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.

## **Článek 66**

### **Ztráta bytového družstva**

Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení shromáždění delegátů, a to z následujících zdrojů

- a) z nerozděleného zisku minulých let,
- b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením shromáždění delegátů zřízeny,
- c) z fondu dalších členských vkladů,
- d) z uhrazovací povinností členů,
- e) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- f) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až e).

## **Článek 67**

### **Uhrazovací povinnost členů**

1. Shromáždění delegátů 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 členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.
2. Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.
3. Uhrazovací povinnost může shromáždění delegátů uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
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.

## **Článek 68**

### **Uložení uhrazovací povinnosti**

1. Uhrazovací povinnost může shromáždění delegátů uložit, jestliže
  - a) ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
  - b) shromáždění delegátů projednalo řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
  - c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let, rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení shromáždění delegátů zřízeny, a lze je podle pravidel schválených shromážděním delegátů použít také k úhradě ztráty bytového družstva,
  - d) rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
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**

### **Článek 69 Zrušení bytového družstva**

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

### **Článek 70 Zánik bytového družstva**

Bytové družstva zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

## **ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek 71**

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanov bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

### **Článek 72**

Pokud byly v bytovém družstvu sjednány smlouvy o výkonu funkce a o odměně za výkon funkce se členy volených orgánů bytového družstva, uzpůsobí je smluvní strany podle ustanovení ZOK do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti ZOK, jinak by po uplynutí této lhůty platilo, že je výkon funkce bezplatný.

### **Článek 73**

1. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.
2. Na základě postupu podle odstavce 1. nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku v souladu s ustanovením § 777 odst. 5 ZOK.

### **Článek 74**

Tyto stanovы byly schváleny usnesením shromáždění delegátů bytového družstva dne 20.10.2015 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví ZOK o nabytí účinnosti stanov družstva něco jiného.

Jan Liška v.r.  
místopředseda představenstva  
Bytového družstva Trnovany

Ing. Jan Veselý v.r.  
předseda představenstva  
Bytového družstva Trnovany