

## STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

„Družstvo DUB ČSA 3208-9“, jako jedna z požadovaných forem právnické osoby (podle § 221 a následujících zákona č. 513/1991 Sb., „Obchodní zákoník“) oprávněné uzavřít kupní smlouvu, (dále jen „družstvo“), bylo založeno nájemníky bytů ve dvou domech č.p. 3208 a č.p. 3209 (dále jen „domy“) dne 5. března 1998, na základě veřejného příslibu (daného představenstvem družstva a zakotveným ve stanovách) garance bydlení ve vlastním bytě a hospodaření se společným majetkem všem, kteří splní stanovené podmínky (převodou, do určeného dne, na účet družstva finanční prostředky ve výši stanovené propočtem podílu velikosti jejich bytu na celkové kupní ceně nemovitosti). Před uhrazením smluvní ceny byli všichni členové nuceni navýšit svůj peněžní podíl o stanovený mimořádný vklad, pokrývající výpadek za tři nájemníky, kteří na účet družstva peníze nevložiteli.

Zaplacením kupní ceny za nabízené nemovitosti (domy s pozemkem a dva, samostatně prodávané, obchody) a následným zápisem do katastru nemovitostí (LV č. 14120) se všichni členové družstva fakticky stali majiteli svých bytů s podílem na domech, stavebních parcelách č. 3346 a č. 3347 (dále jen „pozemek“ – v současnosti sloučené pod parcelní číslo 3346) v obci Kladno a majetkovými spoluvlastníky veškerého společného majetku (vnitřní vybavení domů, čtyři bytové a dvě nebytové nájemní jednotky, včetně příslušenství) vše v katastrálním území Kladno.

### ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

#### Článek 1 Právní postavení

- 1) Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 20. 9. 2017 jako změna dosavadních stanov v souladu s požadavky zákona č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“).
- 2) Původní název družstva se na základě požadavku § 728 ZOK mění na „Bytové družstvo DUB ČSA 3208-9“ (dále jen „bytové družstvo“).
- 3) Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Maximální počet družstevních podílů (členů-vlastníků (členové, jimž byl převeden byt do vlastnictví) a členů-nájemců) je limitován celkovým počtem bytových (86) a nebytových jednotek (2) v domech. Ke dni přijetí těchto stanov bytového družstva je počet aktivních družstevních podílů 82. Čtyři bytové jednotky (jednotky č.3208/8, č.3208/12, č.3208/34 a č.3208/40) a dvě nebytové jednotky (jednotky č.3208/43 a č.3208/44) nejsou přidělené a jsou ve vlastnictví bytového družstva).
- 4) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními ZOK, ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
- 5) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy nebo členská schůze.
- 6) Bytové družstvo je povinno v každém domě zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý den stále všem členům družstva.

## **Článek 2 Obchodní firma a sídlo**

- 1) Obchodní firma: **Bytové družstvo DUB ČSA 3208-9**
- 2) Sídlo: **Kladno, Čs. armády 3209, PSČ 272 01**
- 3) Bytové družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, číslo vložky 3978 a má přiděleno identifikační číslo **25659821**.

## **Článek 3 Předmět činnosti a podnikání**

- 1) Předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.
- 2) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů pro své členy-vlastníky nebo členy-nájemce jednotek (dále jen „členy“), pro nájemce bytových či nebytových jednotek ve vlastnictví družstva i jiné osoby (vlastníky bytových nebo nebytových jednotek, kteří nejsou členy bytového družstva), včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a užíváním ostatního majetku družstva jeho členy či nájemci bytových nebo nebytových jednotek spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.
- 3) Při zajišťování výše uvedených činností zajišťuje bytové družstvo zejména toto
  - a) provoz a správa bytového domu, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
  - b) pronájem družstevních bytů členům-nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv,
  - c) postupný bezúplatný převod jednotlivých bytových jednotek do vlastnictví těch členů družstva, kteří vůči družstvu vyrovnali veškeré závazky a uhradili poplatky s převodem související,
  - d) pronájem bytů či jiných nebytových prostor ve vlastnictví bytového družstva jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv,
  - e) zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor členům a jiným osobám podle stanov.
- 4) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 až 3 je oprávněno představenstvo sjednat smlouvu pouze se specializovanou právníčkou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhá předchozímu schválení členskou schůzí.
- 5) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní společné prostory, bytové a nebytové jednotky ve spoluvlastnictví členů družstva, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.

#### **Článek 4** **Omezení hospodaření bytového družstva**

- 1) Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.
- 2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k domům nebo pozemku, nebo společným prostorám v domech, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva.
- 3) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
- 4) Souhlas podle odstavce 2 a 3 musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
- 5) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k bytovým a nebytovým jednotkám (nepřidělené jednotky, které jsou ve vlastnictví bytového družstva), ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí alespoň dvě třetiny členů bytového družstva.
- 6) Odstavec 3 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje představenstvo družstva v souladu s těmito stanovami.
- 7) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit domy nebo pozemek, bytové a nebytové jednotky (ve společném vlastnictví členů bytového družstva) nebo společné prostory v domech, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva.
- 8) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
- 9) Souhlas podle odstavce 7 a 8 musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
- 10) Při převodu vlastnického práva k bytu (k jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, se další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, použije na úhradu kupní ceny převáděné jednotky, což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného.

#### **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 umožňuje.

3) Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se umožňuje pouze se souhlasem představenstva bytového družstva nebo rozhodnutím členské schůze.

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

### **Článek 6 Základní ustanovení**

- 1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
- 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 dalšího členského vkladu, pokud tento člen splatil, jímž se podílí na pořízení domu s pozemkem (nebo domu bez pozemku), v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.
- 3) Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, pokud tyto jsou spojeny s více předměty nájmu nebo spojeny s pořízením příslušných bytů za podmínek podle těchto stanov.

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

- 1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 601,- 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 členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu. Přepjatky, které vznikly snížením základního členského vkladu, musí být prokazatelně vráceny (složenka, osobní účet) členům.
- 2) Jednou z podmínek vzniku členství 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 členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.

2) Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle § 568 a násl. ZOK.

### **Další členský vklad**

#### **Článek 9 Společné ustanovení**

1) Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku) koupí nebo výstavbou nového domu, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.

2) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí (ustavující schůzí při založení bytového družstva) formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem podle čl. 11, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak členská schůze podle čl. 10, je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu.

3) Člen se může podle článku 6 odst. 3 podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.

#### **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 členská schůze (při založení bytového družstva ustavující schůze). V případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze bytového družstva s přihlédnutím k tržní hodnotě uvolněného bytu.

2) Členská schůze vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství, anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení členská schůze současně určí.

#### **Článek 11 Smlouva o dalším členském vkladu**

1) Smlouva o dalším členském vkladu vyžaduje písemnou formu a obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 3, o jeho splatnosti a ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje, pokud je za tímto účelem poskytováno.

2) 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,

- 3) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje členská schůze.

### **Článek 12**

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

- 1) Další členský vklad nebo jeho část nelze za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat.
- 2) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 1 obdobně.

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

#### **Oddíl 1**

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

### **Článek 13**

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

- 1) Členem bytového družstva může být jak fyzická osoba, tak právnická osoba (dále jen „osoba“), za podmínek stanovených v ZOK a těchto stanovách. Nevylučuje se ani opětovné přijetí vyloučeného člena, pokud důvody jeho vyloučení pominuly, nebo přijetí osoby, která členství odmítla, ač podle ZOK a těchto stanov měla na přijetí automaticky nárok. Je možné i opětovné přijetí osoby, která na základě podané žádosti z družstva vystoupila a má vůči družstvu vyrovnány veškeré závazky. Při opětovném přijetí bývalého člena je základní podmínkou, pro obnovení jeho členství, prokazatelné vrácení vyplaceného vypořádacího podílu na účet družstva.
- 2) Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva.
- 3) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky a složením zápisného ve výši 1.000,- Kč, jsou-li splněny všechny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov.
- 4) Zápisné a základní členský vklad musí přistupující člen splatit na bankovní účet bytového družstva při podání písemné členské přihlášky. Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.
- 5) Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
- 6) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v zákoně a

těchto stanovách.

7) Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy bytového družstva a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků. Jsou-li spoluvlastníky v družstvu manželé, může podíl vůči družstvu spravovat kterýkoliv z nich. Pouze správci společné věci náleží výkon členských práv podle těchto stanov (zejména účastnit se jednání členských schůzí, hlasovat, volit a být volen).

#### **Článek 14**

##### **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 a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
  - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a případně v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí.
  
- 2) O přijetí člena do družstva na základě přechodu nebo převodu družstevního podílu rozhoduje představenstvo. V ostatních případech o přejetí člena rozhoduje členská schůze na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi.

#### **Článek 15**

##### **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, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
  
- 2) Do seznamu členů se zapisuje
  - a) Jméno, datum narození a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena, případně e-mailové adresy, přeje-li si člen doručovat tímto způsobem,
  - 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 (číslo bytové jednotky) člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý 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.

5) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

6) Bytové družstvo je povinno vydat každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu všech členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.

## **Oddíl 2**

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

#### **Článek 16**

#### **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 na jednání a rozhodování členské schůze,

b) volit a být volen do orgánu bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami,

c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,

d) seznámit se před konáním členské schůze způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva,

e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,

f) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi,

g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,

h) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k předsedovi představenstva družstva nebo k členské schůzi a být informován o jejich vyřízení,

i) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze, případně dalších orgánů, které se týkají jeho záležitosti; členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu,

j) právo na uzavření smlouvy o nájmu jím užívaného družstevního bytu,

k) právo získat užívaný byt (případně byt, za něj zaplatil spoluvlastnický podíl) do vlastnictví,

l) pořizovat si (pouze pro vlastní potřebu), z jednání členské schůze a ostatních orgánů družstva včetně jednání se zástupci družstva nebo samosprávy, audio nebo video záznam, pouze však za předpokladu souhlasu všech členů, kteří se tohoto jednání účastní.

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

- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení členské schůze a rozhodnutí představenstva přijatá v rámci jejich působnosti,
- 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 představenstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu, včetně doložení listin tyto skutečnosti prokazujících,
- d) platit včas nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením,
- e) řádně a včas plnit své případné další finanční závazky vůči družstvu ve lhůtách, stanovených představenstvem a členskou schůzí družstva,
- f) počínat si tak, aby při užívání, udržování či pronájmu bytu, jeho části nebo nebytových, případně společných prostor, či jinému nakládání s nimi, nedocházelo k omezování nebo jinému rušení ostatních při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických či jiných práv,
- g) bez souhlasu družstva nevyužívat pronajatý či vlastněný byt k jiným účelům než bydlení. Povolení užívat byt k jiným účelům než bydlení může být uděleno představenstvem jen za předpokladu, že s daným účelem použití bytu vyjádří písemný souhlas všichni obyvatelé daného domu (členové družstva). Podpisy na listině potvrzující souhlas s daným účelem využití bytu musí být úředně ověřeny.
- h) bez souhlasu představenstva nepřenechávat majetek družstva a pronajaté prostory do užívání třetím osobám (např. placené ubytovací služby nebo přenechání nebytového prostoru k užívání třetí osobě),
- i) umožnit pověřeným zástupcům družstva přístup do bytu nebo nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu nebo v případě kontroly či odečtu nebo výměny zabudovaných měřičů,
- j) umožnit na předchozí výzvu v potřebné a nezbytné míře přístup do jím užívaných bytových, případně nebytových prostor, jestliže to vyžadují úpravy, provoz či opravy ostatních prostor nebo revize technických zařízení stanovené právními a technickými normami,
- k) udržovat byt, případně byty ve svém vlastnictví, na vlastní náklady ve stavu způsobilém k řádnému užívání (tj. zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy),
- l) zdržet se provádění takových úprav bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena stabilita budovy nebo narušena činnost technického zařízení domu, ostatní stavební nebo jiné úpravy bytových, nebytových nebo společných prostor, ke kterým je třeba stavebních či jiných povolení, provádět jen po udělení souhlasu příslušných orgánů a představenstva družstva,
- m) bezodkladně odstraňovat závady, které na jiných bytech nebo společných prostorách či zařízení domu způsobili sami nebo je způsobili ti, kteří byt užívají jako spoluuživatelé nebo nájemci či podnájemci, nejsou-li k odstranění závady povinny tyto osoby,
- n) šetřit, chránit a zvelebovat majetek družstva, podílet se na jeho práci a řádně plnit přijaté funkce, udržovat pořádek a čistotu společných prostor,
- o) dodržovat pořádek a čistotu v domě, domovní řád, předpisy o požární ochraně, udržovat volné únikové cesty a nástupní plochy,
- p) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami.

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

## **Článek 17**

### **Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu - obecně**

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

## **Oddíl 3**

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

## **Článek 18**

### **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. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15ti dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáno způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30ti dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.
- 4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla představenstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu s úředně ověřenými podpisy, 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 s úředně ověřenými podpisy.
- 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 členské schůze.

### **Článek 19 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. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.
- 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) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí tři měsíce, a pokud podá dědic tuto výpověď, platí, že se nestal členem družstva, přičemž po dobu běhu výpovědní lhůty není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva.

### **Článek 20 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.

## **Článek 21** **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 splývají 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 splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.

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

### **Článek 22** **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.
- 3) Zánikem členství v důsledku převodu nebo přechodu družstevního podílu na jinou osobu nevzniká dosavadnímu členovi vůči bytovému družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo přechodu vypořádají mezi sebou.

### Článek 23

#### Dohoda o zániku členství

- 1) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.
- 2) Ustanovení čl. 22 odst. 3 platí obdobně.

### Článek 24

#### 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 6 měsíců. 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. 22 odst. 3 platí obdobně.

### Článek 25

#### 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 členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle §613 ZOK, přičemž platí, že k zániku členství vystupujícího člena dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 2) Ustanovení čl. 22 odst. 3 platí obdobně.

### Oddíl 5

#### Vyloučení člena z bytového družstva

### Článek 26

#### 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) 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 27

#### Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

- 1) Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo 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 představenstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

### Článek 28

#### Rozhodnutí o vyloučení

- 1) O vyloučení rozhoduje členská schůze 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 k členské schůzi 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 29

#### Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

- 1) Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení.
- 2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

3) Namísto postupu podle odstavců 1 a 2 může vylučovaný člen přímo podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí členské schůze o vyloučení návrh soudu na prohlášení rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné.

### **Článek 30 Společná ustanovení k vyloučení**

1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

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 námítky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

### **Článek 31**

1) Členství vylučovaného člena zaniká

- a) podal-li včas námítky k členské schůzi proti rozhodnutí představenstva o vyloučení, dnem, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek, nebo
- b) nepodal-li námítky podle písm. a), marným uplynutím lhůty pro podání námitek k členské schůzi proti rozhodnutí o vyloučení; to platí i v případě, že namísto námitek podal člen podle čl. 29 odst. 3 přímo návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

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 32**

1) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit a to i v době, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze; rozhodnutí vyhotovuje představenstvo písemně a předává jej 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 členskou schůzí nebo soudem o tom, že námítky 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 33

##### Nárok na vypořádací podíl a stanovení jeho výše

- 1) Zánikem členství v bytovém družstvu jinak než převodem podílu nebo udělením příklepu v řízení o výkonu rozhodnutí vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Při výplatě vypořádacího podílu započte bytové družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
- 2) Vypořádací podíl se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období.
- 3) Při výpočtu vypořádacího podílu se poměr podle odstavce 2 násobí výší vlastního kapitálu družstva po odečtení fondu na opravy a investice a rezervního fondu, je-li podle jiného právního předpisu nebo stanov zřízen, a to v rozsahu, v jakém podle jiného právního předpisu nebo stanov nelze rezervní fond rozdělit mezi členy družstva, zjištěného z účetní závěrky sestavené k poslednímu dni účetního období, v němž členství zaniklo. Zanikne-li členství do 30. června daného účetního období, určí se vypořádací podíl z vlastního kapitálu družstva k poslednímu dni předcházejícího účetního období, je-li takto zjištěný vypořádací podíl vyšší.
- 4) Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a v této souvislosti byly započteny jeho splacené (splněné) další členské vklady, jimiž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů.

#### Článek 34

##### 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 35

##### Základní ustanovení

- 1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.

- 2) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že
- a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
  - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
- 3) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.
- 4) Bytové družstvo může pronajmout svému členovi byt či nebytový prostor (jiný předmět nájmu) i v případě, že se člen nebo jeho právní předchůdce nepodílel na pořízení pronajímaného bytu či jiného předmětu nájmu dalším členským vkladem. V takovém případě nevzniká členovi nájem družstevního bytu, ale pouze nájem podle příslušných ustanovení NOZ o nájmu. Bytové družstvo může pronajmout byt či nebytový prostor fyzické, popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

### **Článek 36**

#### **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**

### **Článek 37**

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

Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to

bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 39.

### **Článek 38**

- 1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň
  - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 39, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
  - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
  - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
  - d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov.
  - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
- 2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 39, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla změna oznámena členovi bytového družstva.

### **Článek 39 Nájemné**

- 1) Postup stanovení výše měsíčního nájemného byl odsouhlasen v souladu s § 744 ZOK. Členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů, domů a společného majetku ve vlastnictví členů družstva.
- 2) Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.
- 3) Člen-vlastník (člen bytového družstva, který má bytovou jednotku v osobním vlastnictví) i vlastník bytové jednotky, který není členem bytového družstva, přispívá na správu domu a pozemku na účet bytového družstva. Výše placených příspěvků závisí na velikosti bytové plochy příslušného typu bytu a stanoví se stejným postupem jako měsíční nájemné (pro daný typ bytu je stejný jako nájemné).
- 4) Výše měsíčního nájemného a příspěvku vlastníka jednotky závisí na velikosti bytové plochy příslušného typu bytové jednotky a stanoví se násobením dané plochy bytové jednotky (dle tabulky v odstavci 8) koeficientem odsouhlaseným členskou schůzí družstva. Koeficient je vždy stejný pro všechny bytové jednotky.
- 5) Nájemník (nájemce nepřidělené bytové jednotky ve vlastnictví bytového družstva), jehož nájemní smlouva byla uzavřena po 1. 10. 2017, hradí nájemné podle ustanovení v nájemní smlouvě. Výše měsíčního nájemného nesmí být nižší jak 1,5 násobek výše nájmu pro daný typ bytu.

6) Nájemce nebytových prostor hradí měsíční nájemné podle ustanovení uzavřené nájemní smlouvy.

7) Všichni členové družstva, vlastníci (nečlenové bytového družstva) a nájemníci (nájemci) jsou povinni (dle článku 40) měsíčně hradit příslušné zálohy (plnění) na úhradu poskytovaných služeb, dodávek tepla, vody aj. spojená s užíváním bytu.

8) Tabulka pro výpočet výše měsíčního nájmu (příspěvků):

Obytný dům čp. 3208			Obytný dům čp. 3209		
Typ bytu	Plocha v m <sup>2</sup> (poznámka)		Typ bytu	Plocha v m <sup>2</sup> (poznámka)	
1 + 1	27,30 (jednotka č.2/3208)		1 + 1	31,00 (jednotka č.2/3209)	
1 + 1	34,30		1 + 1	36,88 (jednotka č.3/3209)	
2 + 1	58,36		2 + k.k.	46,30 (jednotky bez komory)	
3 + 1	65,56		2 + k.k.	53,80	
			2 + 1	59,28	
			4 + 1	83,90	

#### **Článek 40**

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

1) Službami obecně v závislosti na technickém vybavení domu 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. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

3) Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo představenstvem, svěřila-li mu členská schůze 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 41**  
**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 příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
  - d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 43 odst. 2, má bytové 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 požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

**Článek 42**  
**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) má práva a povinnosti, které jsou stanoveny pro nájemce bytu v občanském zákoníku, pokud tyto stanovy neurčují jinak.
  
- 2) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva, pokud si udělování souhlasu nevyhradila členská schůze bytového 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.

**Článek 43**  
**Vymezení bytu, opravy a údržba v bytě**

- 1) Součástí bytu je veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace včetně hlavního bytového jističe, okna, odpady apod., s výjimkou stoupacích

vedení, včetně uzavíracích ventilů, umístěných v bytě. Byt a jeho součásti jsou ohraničeny:

- a) vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství, umístěného mimo byt,
  - b) hlavními uzavíracími ventily přívodu vody, plynu a elektrickými pojistkami pro byt.
- 2) Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a drobných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.
- 3) Člen družstva-nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu člen-nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu:
- a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou,
  - b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody k vodoměrům v bytě, odvodů splaškových vod od připojení k hlavnímu řadu.
- 4) Nájemník (nájemce bytu ve společném vlastnictví členů bytového družstva) je povinen provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu v bytě v rozsahu podle těchto stanov a ve výši a rozsahu dle nařízení vlády č.308/2015 Sb.
- 5) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu před plynoměrem v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů tepla k radiátorům a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy společných rozvodů domácích telefonů, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

#### **Oddíl 4**

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

#### **Článek 44**

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

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.

#### **Článek 45**

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

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

také nájemní právo druhého manžela.

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 46 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) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, a bytové družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že bytové družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví.

5) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 4 mohou být upraveny usnesením členské schůze, schválením změn v domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů uzavřených mezi bytovým družstvem a členy-nájemci družstevních bytů.

### **ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

#### **Oddíl 1 Článek 47 Základní ustanovení**

Orgány bytového družstva jsou

- a) členská schůze,
- b) představenstvo družstva,
- c) kontrolní komise.

#### **Článek 48 Volba členů orgánu**

Do orgánů bytového družstva mohou být voleni jen členové bytového družstva, kteří

splňují podmínky jiných právních předpisů.

#### **Článek 49**

1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen bytového družstva – osoba starší 18 let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, což prokázala do 14 dnů po zvolení výpisem z rejstříku trestů mladším než tři měsíce, a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise bytového družstva nebo nerozhodne-li jinak členská schůze, mají členové orgánů bytového družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

#### **Článek 50**

##### **Způsobnost k jednání**

1) Orgány bytového družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov bytového družstva spadají do jejich působnosti.

2) Kolektivní orgány bytového družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.

#### **Článek 51**

##### **Funkční období**

1) Funkční období členů orgánů bytového družstva činí 5 let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu bytového družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu bytového družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu bytového družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu bytového družstva stejně.

2) Členové orgánu bytového družstva mohou být voleni opětovně.

#### **Článek 52**

##### **Výkon funkce**

1) Členové orgánu bytového družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo bytovému družstvu způsobit škodu, dodržovat zákony a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení členské schůze, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

#### **Článek 53**

##### **Neslučitelnost funkcí**

1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

2) Členové představenstva a kontrolní komise bytového družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti

nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo bytové družstvo, jehož členy jsou pouze jiná bytová družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat o těchto okolnostech bytové družstvo. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázanou. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

#### **Článek 54 Způsob volby**

- 1) V orgánech bytového družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na tajném hlasování.
- 2) Každému členu bytového družstva (společným členům) i každému členu orgánu bytového družstva náleží jeden hlas.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

#### **Článek 55 Jednání orgánů**

- 1) Orgány bytového družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejich projednání se orgán dodatečně usnesl, za předpokladu účasti a souhlasu všech členů daného orgánu.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

#### **Oddíl 2 Členská schůze**

#### **Článek 56 Postavení a působnost členské schůze**

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
- 2) Členská schůze
  - 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 určuje výši jejich odměny,
  - c) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,

- d) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK a rozhoduje o případné uhrazovací povinnosti členů,
  - e) rozhoduje o prodeji, zatížení majetku právy třetích osob či zástavě majetku bytového družstva,
  - f) rozhoduje o vyloučení člena z bytového družstva, dále o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, byly-li členem podány,
  - g) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku,
  - h) rozhoduje o investicích a o přijetí úvěrů bytového družstva,
  - i) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
  - j) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
  - k) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
  - l) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
  - m) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
  - n) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - o) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK a v těchto stanovách do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.
- 4) Jestliže si členská schůze vyhradí svým usnesením rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

### **Článek 57 Svolání členské schůze**

- 1) Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 2) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce bytového družstva a současně ji vhodí do domovních schránek členů. Členům, kteří bydlí mimo domy družstva, zašle pozvánku dopisem s doručenkou (na náklady člena) na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na informační desce bytového družstva uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň
- a) firmu a sídlo bytového družstva,
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
  - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
  - d) program členské schůze a
  - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce, (členům s přístupem na internet jsou podklady

zaslány jako příloha e-mail pošty, pokud svoji e-mailovou adresu sdělili bytovému družstvu) a podklady jsou vždy dány pověřeným členům v domech (domovníkovi).

- 4) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení. Každý člen musí mít možnost se minimálně 15 dnů před konáním členské schůze seznámit s kompletním ověřeným výtiskem nových stanov nebo změnou dotčené a ověřené strany stanov, označené jako změna s datem konání schůze.
- 5) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- 6) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
  - a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
  - b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 7) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
- 8) Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 9) Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud osoby žádající o svolání členské schůze vzaly svoji žádost zpět.
- 10) Na žádost kontrolní komise nebo členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.
- 11) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 10 věta druhá.
- 12) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

### **Článek 58**

#### **Usnášeníschopnost členské schůze**

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.

- 2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.
- 3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak.
- 4) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- 5) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

### **Článek 59 Náhradní členská schůze**

- 1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi, a samostatnou pozvánkou.
- 2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20% členů.
- 3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

### **Článek 60 Rozhodování mimo členskou schůzi**

- 1) Členská schůze nebo představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.
- 2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
- 3) Návrh rozhodnutí obsahuje
  - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
  - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,
  - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
  - d) další údaje, určí-li tak členská schůze.
- 4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) družstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 5) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má

vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.

### **Článek 61**

- 1) Rozhodná většina při hlasování per rollam se počítá z celkového počtu hlasů všech členů bytového družstva.
- 2) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí předseda představenstva bytového družstva všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

### **Oddíl 3**

#### **Představenstvo**

### **Článek 62**

#### **Postavení a působnost představenstva**

- 1) Statutárním orgánem bytového družstva je představenstvo.
- 2) Představenstvu přísluší obchodní vedení bytového družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.
- 3) Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.
- 4) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za dva měsíce. Jeho zasedání se musí konat též do deseti dnů po obdržení žádosti kontrolní komise o jeho svolání tehdy proto, že představenstvo na její výzvu neodstranilo vytknuté nedostatky v požadované lhůtě.
- 5) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob.
- 6) V zápisu se 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.
- 7) Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.
- 8) Představenstvo má 3 členy. Představenstvo volí svého předsedu a místopředsedu a rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

### **Článek 63**

#### **Předseda představenstva**

- 1) Předseda představenstva řídí činnost představenstva.

- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstva členské schůzi družstva.

#### **Článek 64**

#### **Organizování práce představenstva**

- 1) V rámci této činnosti předseda nebo místopředseda představenstva bytového družstva
- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
  - b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva,
  - c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva,
  - d) o konání a výsledku jednání neprodleně informuje všechny členy představenstva,
  - e) pokud je, pro právní jednání představenstva, stanovena písemná forma, podepisuje se dokument tak, že k vytištěnému nebo napsanému obchodnímu jménu družstva připojí svůj podpis předseda představenstva společně s místopředsedou představenstva (případně jeden z nich společně s dalším oprávněným členem představenstva).
  - f) zajišťuje zápisy z jednání představenstva.
- 2) Představenstvo řídí činnost družstva v souladu s usneseními členské schůze a rozhoduje o všech jeho náležitostech, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu.

#### **Článek 65**

#### **Rozhodování o bytových otázkách**

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá (na základě rozhodnutí představenstva):
- a) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
  - b) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu,
  - c) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou,
  - d) souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu).
- 2) O žádosti členů podle písm. c) rozhoduje představenstvo přednostně, aby člen obdržel rozhodnutí nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
- 3) O své činnosti podle odst. 1 informuje předseda představenstva představenstvo.

#### **Článek 66**

#### **Zánik funkce člena představenstva**

- 1) Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 2) Zanikne-li právnická osoba, která je členem představenstva, s právním nástupcem, stává se členem představenstva její právní nástupce.
- 3) Zanikne-li právnická osoba, která je členem představenstva bez právního nástupce, použijí se odst. 4 a 5 čl. 66.
- 4) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Nebude-li z důvodu uvedeného ve větě první představenstvo schopné plnit své funkce, jmenuje chybějící členy soud na návrh osoby, která na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než bude řádně

zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud i bez návrhu družstvo zrušit a nařídít jeho likvidaci.

5) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze. Lze také určit volbu náhradníků, kteří nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.

#### **Oddíl 4 Kontrolní komise Článek 67**

1) Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření bytového družstva. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech bytového družstva.

2) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

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

4) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

#### **Článek 68**

1) Představenstvo, či jiné orgány bytového družstva oznámí bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.

2) Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu bytového družstva zřízeného těmito stanovami. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva nebo jiného orgánu bytového družstva zřízeného těmito stanovami její předseda. O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.

3) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva.

#### **Článek 69 Členství v kontrolní komisi**

1) Kontrolní komise má 3 členy.

2) Kontrolní komise volí svého předsedu a popřípadě i jednoho místopředsedu.

3) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

4) Každý člen kontrolní komise je povinen uzavřít s bytovým družstvem smlouvu o výkonu funkce člena kontrolní komise.

#### **Článek 70**

##### **Zápis o jednání kontrolní komise**

- 1) O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob.
- 2) V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 3) Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.

#### **Článek 71**

##### **Zánik funkce člena kontrolní komise**

- 1) Funkce člena kontrolní komise zaniká také zvolením nového člena kontrolní komise. Zanikne-li právnická osoba, která je členem kontrolní komise, s právním nástupcem, stává se členem kontrolní komise její právní nástupce. V případě, zanikne-li právnická osoba, která je členem kontrolní komise bez právního nástupce, použijí se § 724 a 725 ZOK obdobně.
- 2) V případě zániku funkce člena kontrolní komise voleného členskou schůzí zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
- 3) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze. Lze také určit volbu náhradníků, kteří nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.

### **ČÁST ŠESTÁ**

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

#### **Článek 72**

##### **Základní ustanovení**

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

#### **Článek 73**

##### **Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice)**

1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a příspěvky členů bytového družstva i z nájemného a příspěvků nečlenů bytového družstva.

- 2) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
- 3) Způsob tvorby a použití tohoto zdroje schvaluje členská schůze.
- 4) Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

#### **Článek 74 Fondy bytového družstva**

- 1) Bytové družstvo nevytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. 1. 2014 podle obchodního zákoníku. Finanční prostředky, účetně vedené jako „nedělitelný fond“, se převedou do účetní položky „Fond finanční rezervy“ (rezervní fond). O použití prostředků rozhoduje představenstvo podle naléhavosti potřeby hotovosti a o čerpání a zůstatku informuje členskou základnu na nejbližší členské schůzi bytového družstva. Naplňování tohoto fondu se řídí pravidly schválenými pro naplňování „Nedělitelného fondu“ před účinností ZOK.
- 2) Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
- 3) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

#### **Článek 75 Zisk bytového družstva**

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

#### **Článek 76 Ztráta bytového družstva**

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

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

#### **Článek 77 Uhrazovací povinnost členů**

- 1) Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu

ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost 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 předsedy představenstva družstva činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.

3) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.

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 78 Uložení uhrazovací povinnosti**

1) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže

- a) ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
- b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
- c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a fond finanční rezervy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva, a
- d) rozhodnutí členské schůze 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 79 Zrušení bytového družstva**

1) Bytové družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.

2) Po zrušení bytového družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se bytové družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.

3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

- 4) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

**Článek 80**  
**Zánik bytového družstva**

Bytové družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

**ČÁST OSMÁ**  
**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**Článek 81**

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

**Článek 82**

- 1) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.
- 2) Přijetím těchto stanov zůstávají majetkové vztahy uvnitř družstva (nájemní nebytové a bytové jednotky) a majetková práva členů bytového družstva, vzniklá při koupi nemovitosti a během činnosti družstva (pozemek a domy včetně bytových a nebytových jednotek) a trávající do přijetí těchto stanov, zachována.
- 3) 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.

## STANOVY BYTOVÉ DRUŽSTVO DUB ČSA 3208-9

### OBSAH:

<b><u>ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ</u></b> .....	<b>1</b>
Čl. 1 Právní postavení	
Čl. 2 Obchodní firma a sídlo	
Čl. 3 Předmět činnosti a podnikání	
Čl. 4 Omezení hospodaření bytového družstva	
Čl. 5 Družstevní podíl-obecná ustanovení	
<b><u>ČÁST DRUHÁ: ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ</u></b> .....	<b>4</b>
Čl. 6 Základní ustanovení	
Čl. 7 Základní členský vklad	
Čl. 8 Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu	
Čl. 9 až 12 Další členský vklad	
Čl. 9 Společné ustanovení	
Čl. 10 Způsob určení výše dalšího členského vkladu a postupu při jeho splacení (splnění)	
Čl. 11 Smlouva o dalším členském vkladu	
Čl. 12 Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství	
<b><u>ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU</u></b> .....	<b>6</b>
<u>Oddíl 1: Vznik členství a seznam členů</u> .....	<b>6</b>
Čl. 13 Podmínky pro členství, vznik členství	
Čl. 14 Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky	
Čl. 15 Seznam členů	
<u>Oddíl 2: Práva a povinnosti člena a bytového družstva</u> .....	<b>8</b>
Čl. 16 Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva	
Čl. 17 Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu-obecně	
<u>Oddíl 3: Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu</u> .....	<b>10</b>
Čl. 18 Převod družstevního podílu	
Čl. 19 Přechod družstevního podílu	
Čl. 20 Rozdělení družstevního podílu	
Čl. 21 Splynutí družstevních podílů	
<u>Oddíl 4: Zánik členství v bytovém družstvu</u> .....	<b>12</b>
Čl. 22 Způsoby zániku členství	
Čl. 23 Dohoda o zániku členství	
Čl. 24 Vystoupení člena z bytového družstva	
Čl. 25 Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov	
<u>Oddíl 5: Vyloučení člena z bytového družstva</u> .....	<b>13</b>
Čl. 26 Důvody pro vyloučení	
Čl. 27 Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení	
Čl. 28 Rozhodnutí o vyloučení	
Čl. 29 Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení	

Čl. 30 až 32 Společná ustanovení k vyloučení

Oddíl 6: Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva ..... 16

Čl. 33 Nárok na vypořádací podíl a stanovení jeho výše

Čl. 34 Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

**ČÁST ČTVRTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU** ..... 16

Oddíl 1: Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy

Čl. 35 Základní ustanovení

Čl. 36 Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu

Oddíl 2: Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu, nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením ..... 17

Čl. 37 a 38 Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

Čl. 39 Nájemné

Čl. 40 Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty (služby)

Oddíl 3: Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojené s nájmem družstevního bytu ..... 20

Čl. 41 Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

Čl. 42 Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

Čl. 43 Vymezení bytu, opravy a údržba v bytě

Oddíl 4: Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu ..... 21

Čl. 44 Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu

Čl. 45 Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva

Čl. 46 Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

**ČÁST PÁTÁ: ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA** ..... 22

Oddíl 1: Základní ustanovení ..... 22

Čl. 47 Základní ustanovení

Čl. 48 až 49 Volba členů orgánu

Čl. 50 Způsobilost k jednání

Čl. 51 Funkční období

Čl. 52 Výkon funkce

Čl. 53 Neslučitelnost funkcí

Čl. 54 Způsob volby

Čl. 55 Jednání orgánů

Oddíl 2: Členská schůze ..... 24

Čl. 56 Postavení a působnost členské schůze

Čl. 57 Svolání členské schůze

Čl. 58 Usnášeníschopnost členské schůze

Čl. 59 Náhradní členská schůze

Čl. 60 až 61 Rozhodování mimo členskou schůzi

<u>Oddíl 3: Představenstvo</u> .....	28
Čl. 62 Postavení a působnost představenstva	
Čl. 63 Předseda představenstva	
Čl. 64 Organizování práce představenstva	
Čl. 65 Rozhodování o bytových otázkách	
Čl. 66 Zánik funkce člena představenstva	
<u>Oddíl 4: Kontrolní komise</u> .....	30
Čl. 67 až 68 Kontrolní komise	
Čl. 69 Členství v kontrolní komisi	
Čl. 70 Zápis o jednání kontrolní komise	
Čl. 71 Zánik funkce člena kontrolní komise	
<b><u>ČÁST ŠESTÁ: HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ</u></b> .....	<b>31</b>
Čl. 72 Základní ustanovení	
Čl. 73 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice)	
Čl. 74 Fondy bytového družstva	
Čl. 75 Zisk bytového družstva	
Čl. 76 Ztráta bytového družstva	
Čl. 77 Uhrazovací povinnost členů	
Čl. 78 Uložení uhrazovací povinnosti	
<b><u>ČÁST SEDMÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA</u></b> .....	<b>33</b>
Čl. 79 Zrušení bytového družstva	
Čl. 80 Zánik bytového družstva	
<b><u>ČÁST OSMÁ: ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ</u></b> .....	<b>34</b>
Čl. 81 až 82 Závěrečná ustanovení	
OBSAH .....	35 - 37