

**Návrh**  
**STANOVY**  
**Bytové družstvo Stojanova 8 v Brně, družstvo**

**ČÁST I.**  
**Základní ustanovení**

**Článek 1**  
**Firma a sídlo**

1. Obchodní firma družstva zní: Bytové družstvo Stojanova 8 v Brně, družstvo.
2. Sídlem družstva je: Stojanova 372/8, 602 00 Brno.

**Článek 2**  
**Vznik družstva a koupě domu**

1. Bytové družstvo Stojanova 8 v Brně, družstvo, bylo založeno na ustavující schůzi konané dne 16. 10. 2004 dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, na dobu neurčitou a vzniklo dne 30. 11. 2004 zápisem do obchodního rejstříku (dále také jen „družstvo“) za účelem odkoupení bytového domu č.p. 372 na ulici Stojanova č.or. 8, Brno (**dále jen „dům“**) a souvisejících pozemků parc.č. 634 – zast.pl. a nádvoří a parc.č. 635 – zahrada v k.ú. Veverčí, obec Brno (**dále jen „pozemek“**), od Statutárního města Brna. Zakládajícími členy družstva byly pouze fyzické osoby – nájemci bytů v domě.
2. Kupní smlouvou ze dne 16. 9. 2005 se s právními účinky ke dni 17. 10. 2005 stalo vlastníkem domu a pozemku družstvo.
3. Družstvo následně Prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 2. 6. 2011, zapsaném v katastru nemovitostí pod č.j. V-22509/2011-702, vymezilo v domě jednotky dle zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění.

**Článek 3**  
**Právní postavení družstva**

1. Bytové družstvo Stojanova 8 v Brně, družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) společenstvím neuzavřeného počtu osob, založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních korporacích (**dále jen „ZOK“**), ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (**dále jen „NOZ“**) o právnických osobách, pokud se vztahují také na družstvo, a těmito stanovami.
3. Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva, nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy pro některé případy jinak.
4. Družstvo zřídilo ve svém sídle informační desku. Družstvo zpřístupňuje členům prostřednictvím informační desky údaje týkající se jeho činnosti určené zákonem, těmito

stanovami anebo rozhodnutím orgánů družstva. Včasné a řádné uvádění těchto údajů na informační desce je povinností předsedy družstva. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva.

#### **Článek 4** **Předmět činnosti**

1. Předmětem činnosti družstva je provoz a správa bytového domu včetně pozemku ve vlastnictví družstva a hospodaření se společným majetkem.
2. Předmětem činnosti uvedeným v bodě 1 se rozumí zejména:
  - a) zabezpečení bytových potřeb svých členů,
  - b) přidělování družstevních bytů a nebytových prostor a pronájem nebytových prostor,
  - c) poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových a společných prostor,
  - d) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu, včetně pozemků a nemovitostí,
  - e) zabezpečování provozu nemovitosti a provádění kontrol jeho technického stavu,
  - f) výkon dalších činností podle rozhodnutí členské schůze,
  - g) předmětem činnosti družstva není dosažení zisku,
  - h) převod jednotek vymezených v domě do vlastnictví svých členů dle platných předpisů. Člen má právo uzavřít s družstvem smlouvu o převodu bytu nebo nebytového prostoru až poté, co uhradí družstvu alikvotní část nesplacených závazků družstva vyplývajících z úvěrů poskytnutých bankami, jakož i jakýchkoli dalších nesplacených závazků družstva vzniklých za účelem provádění stavebních prací, resp. rekonstrukce domu. V případě bankovního úvěru bude příslušná částka, odpovídající alikvotnímu podílu člena na závazku družstva, použita po dohodě s bankou na úhradu závazků z úvěru vyplývajících. Po písemné dohodě mezi bankou, družstvem a členem družstva je možné tyto závazky uhradit přistoupením k těmto závazkům.

#### **Článek 5** **Družstevní byt a družstevní nebytový prostor** **Jednotka ve vlastnictví družstva**

1. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem (**dále jen „družstevní byt“**).
2. Jednotka ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví družstva, která vznikla rozdělením domu na jednotky, se považuje za družstevní byt, družstvo je oprávněno ji pronajímat členům družstva podle těchto stanov, příp. uvolněnou jednotku jiným osobám podle ustanovení NOZ o nájmu bytu.
3. Prohlášením vlastníka budovy ze dne 2. 6. 2011 učiněným dle zákona č. 72/1994 Sb. v tehdy platném znění, vymezilo družstvo v domě celkem 26 jednotek, z toho 24 jednotek

bytových. Kromě dvou bytových jednotek, které zůstávají ve vlastnictví družstva, byly ostatní jednotky vymezené v domě již převedeny do vlastnictví členů družstva a současně nájemců těchto jednotek.

## **Článek 6**

### **Základní kapitál - Členský vklad**

1. Základní kapitál družstva představuje souhrn všech vkladů členů družstva, k jejichž splacení se členové zavázali.
2. Členský vklad člena družstva je tvořen součtem základního členského vkladu a dalšího členského vkladu člena, případně všech dalších členských vkladů člena, má-li jich člen více.
3. Závazek ke splacení základního členského vkladu vzniká uchazeči o členství v družstvu jeho písemným prohlášením o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.
4. Převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a k dalšímu členskému vkladu je podmínkou vzniku členství v družstvu.
5. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo s uchazečem o členství písemnou smlouvu. Obsahové náležitosti smlouvy upravuje ZOK (§ 572). Smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení schvaluje členská schůze.
6. Vkladovou povinnost k členskému vkladu (základnímu i dalšímu členskému vkladu) lze splnit výhradně peněžítým vkladem.

## **Článek 7**

### **Základní členský vklad**

1. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 4.000,- Kč.
2. Základní členský vklad je u nově přijímaného člena (uchazeče o členství) splatný do 15 dnů ode dne podání přihlášky za člena družstva, a to převodem na účet družstva nebo v hotovosti.
3. Splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu je podmínkou pro vznik členství přistupujícího člena (uchazeče o členství).
4. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky pro zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.
5. Zvýšení základního členského vkladu z vlastních zdrojů družstva (tzv. nominální zvýšení) je možné, a to poměrně všem členům družstva. Další podmínky pro nominální zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.
6. Členská schůze může rozhodnout o snížení základního členského vkladu způsobem a za podmínek a stanovených zákonem. Snížením základního členského vkladu nesmí být zhoršena dobytost pohledávek za družstvem.

7. Za trvání členství v družstvu nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu.

## **Článek 8**

### **Další členský vklad**

1. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva jedním nebo i více dalšími členskými vklady. Další členský vklad je určen na pořízení majetku zajišťujícího bytové potřeby členů (nákladů spojených s pořízením domu, případně i pozemku, na němž je dům postaven a pozemku souvisejícího).
2. Výše dalšího členského vkladu může být pro jednotlivé členy různá. Výši dalšího členského vkladu konkrétního člena určí členská schůze družstva podle podlahové plochy bytu či nebytového prostoru, který má být po vzniku členství přidělen členovi do užívání.
3. Při určení výše dalšího členského vkladu nově přijímaného člena družstva (při přidělování uvolněného družstevního bytu) může být zohledněna míra inflace zveřejňovaná Českým statistickým úřadem, k níž došlo od koupě domu do dne přijímání rozhodnutí o výši dalšího členského vkladu a náklady na pořízení domu nekryté dalšími členskými vklady členů družstva, a to až do výše součtu měsíčních úhrad, kterými se dřívější uživatel bytu, jenž má být po vzniku členství přidělen uchazeči o členství do užívání, podílel (měl podílet) na splácení úvěru dle Článku 2 odst. 3 těchto stanov.
4. Převzetí vkladové povinnosti člena k dalšímu členskému vkladu, jehož výši určí členská schůze způsobem upraveným ve stanovách, je podmínkou vzniku členství v družstvu. Do dne účinnosti těchto stanov se uchazeč o členství zavázal ke splacení další majetkové účasti (členskému podílu) ve výši stanovené rozhodnutím členské schůze individuálně pro každého člena, resp. každou bytovou jednotku nebo nebytový prostor zvlášť.
5. Po 1. 1. 2014, kdy družstvo s uchazečem o členství (případně se stávajícím členem družstva) uzavírá o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu písemnou smlouvu dle ZOK, je další členský vklad splatný ve lhůtě a za podmínek upravených v takto uzavřené smlouvě, obvykle do 30 (třiceti) dnů od rozhodnutí členské schůze o přijetí uchazeče za člena družstva. Má-li být uvolněný družstevní byt přidělen do užívání stávajícímu členovi družstva, který se na kupní ceně domu podílel alikvotní částí kupní ceny na tento byt připadající svou další majetkovou účastí (členským podílem), považuje se další členský vklad tohoto člena družstva za splacený.
6. Splnění vkladové povinnosti člena k dalšímu členskému vkladu je podmínkou pro vznik práva člena na uzavření nájemní smlouvy ke konkrétnímu družstevnímu bytu.
7. Není-li vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat.

## **Článek 9**

### **Družstevní podíl**

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.

3. Družstvo nemůže nabýt vlastní družstevní podíl, ledaže se jedná o přeměnu podle zákona o přeměnách obchodních společností a družstev.
4. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.
5. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů (nebo družstevního bytu a nebytového prostoru) a má dojít k převodu nebo k přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením.
6. 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. K účinnosti rozdělení družstevního podílu však dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu ve výši určené stanovami nabyvatelem rozděleného družstevního podílu vůči družstvu.
7. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením podle odstavce 5 se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením Článku 25 odst. 3 stanov.
8. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.
9. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl/y, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kde je člen nabude. Jsou-li s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanoveními Článku 25. odst. 4 stanov.
10. Člen nesmí dát družstevní podíl do zástavy.

## **ČÁST II.**

### **Členství v družstvu**

#### **Článek 10**

##### **Vznik členství v družstvu**

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt. Nezletilý občan se může stát členem z důvodu dědění, převodu družstevního podílu a výměny bytu. Z titulu dědění se může stát členem družstva i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt. Členství právnické osoby je vyloučeno.
2. Při založení družstva se stal dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, jestliže byl nájemcem bytu v domě č.p. 372/8 na Stojanově ulici, Brno, a zároveň splnil tyto podmínky:

- a) podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující schůzi družstva a zavázal se k členskému vkladu ve výši stanovené stanovami a
  - b) zaplatil základní členský vklad do 15 dnů od konání ustavující schůze družstva určenému členu představenstva hotově.
3. Za trvání družstva vzniká členství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
- a) rozhodnutím členské schůze družstva o přijetí za člena na základě přihlášky uchazeče o členství obsahující jeho prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a řádným splacením základního členského vkladu způsobem dle Článku 6 a 7 stanov a převzetím vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši stanovené dle Článku 6 a 8 stanov nebo
  - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
4. 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 případě rozvodu manželství zaniká společné členství manželů vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku. 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. Práva a povinnosti vyplývající ze společného členství manželů v bytovém družstvu a společného nájmu družstevního bytu jsou upraveny v Článku 26 stanov.
5. O přijetí nového člena družstva rozhoduje členská schůze družstva na základě písemné přihlášky uchazeče o členství prostou většinou hlasů přítomných členů. Na přijetí za člena družstva není právní nárok.
6. Písemná přihláška za člena družstva i rozhodnutí družstva o přijetí musí být písemnou formou a musí obsahovat náležitosti stanovené zákonem, tj. obchodní firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení družstevního podílu získaného členstvím v družstvu.
7. Přihláška za člena družstva musí dále obsahovat:
- a) označení, že jde o přihlášku do družstva
  - b) bližší označení uchazeče o členství uvedením jeho rodného čísla a jeho státní příslušnosti
  - c) prohlášení uchazeče o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu
  - d) závazek ke splacení jednorázového příspěvku na provoz družstva ve výši 5.000,- Kč
  - e) specifikaci domu, nadzemního podlaží a bytu, o jehož nájem projevil uchazeč o členství zájem
  - f) výši dalšího členského vkladu, k němuž má převzít vkladovou povinnost smlouvou uzavřenou s družstvem
  - g) datum sepsání přihlášky a podpis uchazeče o členství s jeho úředně ověřeným podpisem.
8. Uchazeč o členství je povinen předložit družstvu spolu s přihláškou k nahlédnutí svůj občanský průkaz za účelem ověření správnosti údajů uvedených v přihlášce.

## **Článek 11**

### **Převod družstevního podílu**

1. Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nelze omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nespĺňuje-li tato osoba podmínky pro členství v 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 družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v 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. Nabyvatel vstupuje do práv a povinností převodce, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodce, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Převodce ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.
4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li na místo samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
5. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze.
6. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením Článku 25 odst. 1 stanov.

## **Článek 12**

### **Přechod družstevního podílu**

1. Družstevní podíl se dědí. Na dědice přecházejí veškerá práva a povinnosti z členství v družstvu, jakož i práva a povinnosti spojená s právem nájmu k družstevnímu bytu nebo s právem na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
3. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením Článku 25 odst. 2 stanov.

4. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď podle věty první tohoto odstavce, platí, že se členem družstva nestal.

### **Článek 13**

#### **Zánik členství v družstvu**

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou mezi členem a družstvem,
  - b) vystoupením člena,
  - c) vyloučením člena,
  - d) převodem jednotky (družstevní byt) do vlastnictví člena družstva. Členství v družstvu však nezaniká, jestliže členský vklad člena dosahuje alespoň základního členského vkladu.
  - e) převodem družstevního podílu,
  - f) přechodem družstevního podílu,
  - g) smrtí člena družstva
  - h) prohlášením konkursu na majetek člena
  - i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
  - j) doručením vyrozumění o neúspěšné dražbě v řízení o výkon rozhodnutí nebo v exekuci nebo pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle exekučního řádu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
  - k) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. Dohoda o zániku členství a oznámení o vystoupení člena z družstva musí mít písemnou formu.
3. Při zániku členství dohodou zaniká členství ke dni sjednanému v dohodě.
4. Výpovědní doba pro vystoupení z družstva činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení oznámení o vystoupení z družstva.
5. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, není změna stanov pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami. Člen vystupující z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov. Člen vystupující z družstva z důvodů dle tohoto odstavce doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Členství člena vystupujícího z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu. Postupem podle tohoto odstavce může



vystoupit z družstva pouze člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov; tajné hlasování se zakazuje.

6. Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu/bytům, zaniká také toto právo. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

#### **Článek 14** **Vyloučení z družstva**

1. Člen družstva nebo společní členové družstva mohou být z 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, tedy zejména z důvodů:
    - nesplní-li člen svou vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ani v náhradní lhůtě ne kratší než 30 dnů, dané mu družstvem pro její splnění a uvedené v písemné výstraze udělené členovi před rozhodnutím o jeho vyloučení, nebo
    - byl-li člen družstva pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu, na členovi družstva nebo na osobě, která bydlí v domě ve vlastnictví či spoluvlastnictví družstva, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,kteřé jsou současně považovány též za porušení členských povinností závažným způsobem.
2. Člena družstva nebo společné členy družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z družstva dále vyloučit:
  - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu bytu, 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.
3. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha, která musí obsahovat náležitosti stanovené zákonem, o udělení výstrahy rozhoduje předseda družstva. Ustanovení tohoto odstavce se nepoužije, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené v odst. 1 tohoto článku měly následky, které nelze odstranit.
4. O vyloučení člena z družstva rozhoduje předseda družstva. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje 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, poučení o právu vylučovaného člena podat námitky podle odstavce 5 tohoto článku stanov a další náležitosti stanovené zákonem.

5. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení; k opožděně podaným námitkám se nepřihlíží.
6. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
7. Rozhodnutí předsedy družstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 3 a 4, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.
8. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
9. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit; o zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje předseda družstva. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

## **Článek 15**

### **Vypořádací podíl**

1. V případě zániku členství za trvání bytového družstva jinak než převodem nebo přechodem družstevního podílu má člen právo na vypořádací podíl. Stejně právo náleží dědicům, nestanou-li se členy bytového družstva ve smyslu ust. Článku 12 odst. 4 stanov.
2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného členského vkladu dosavadního člena, není-li dále stanoveno jinak.
3. Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění bytu (nebytového prostoru).
4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
5. Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích.

6. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu anebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

### **ČÁST III.**

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

##### **Oddíl 1**

##### **Obecná ustanovení**

##### **Článek 16**

##### **Členská práva a povinnosti**

1. Člen má zaručena veškerá práva podle zákona a stanov družstva.
2. Člen má v souladu se zákonem a stanovami právo zejména:
  - a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práva z toho vzniklá;
  - b) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze;
  - c) volit a být volen do funkce předsedy družstva;
  - d) účastnit se na řízení a rozhodování v družstvu zejména prostřednictvím podávání protinávrhů a hlasování na členské schůzi nebo při rozhodování per rollam;
  - e) právo na informace o činnosti družstva a právo kontroly družstva prostřednictvím zpráv předkládaných členské schůzi k projednání a schválení;
  - f) podílet se na činnosti družstva podle těchto stanov a podle usnesení členské schůze;
  - g) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem;
  - h) na vypořádání členství při zániku členství jinak než převodem družstevního podílu;
  - i) právo na dispozici s družstevním podílem za podmínek stanovených zákonem a stanovami;
  - j) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k orgánům družstva a být informován o jejich vyřízení;
  - k) právo domáhat se u soudu nároků v případech stanovených zákonem a stanovami;
  - l) právo na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví družstevního bytu, a to za podmínek určených těmito stanovami a právními předpisy platnými v době převodu
  - m) další práva stanovená zákonem a stanovami.
3. Člen je zejména povinen:
  - a) dodržovat právní předpisy a stanovy družstva;
  - b) dodržovat a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
  - c) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí;
  - d) dodržovat povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu podle stanov a obecně závazných právních předpisů;
  - e) dodržovat vkladovou povinnost;
  - f) zaplatil jednorázový příspěvek ve výši 5.000,- Kč na provoz družstva do doby, než bude jako člen hradit nájem za užívání bytu;
  - g) podílet se na úhradě ztráty družstva a plnit uhrazovací povinnost dle Článku 41 stanov

- h) hradit údržbu a opravy v bytě (nebytovém prostoru) podle Článku 24 stanov;
- i) oznámit družstvu změny údajů evidovaných v seznamu členů družstva;
- j) další povinnosti stanovené zákonem a stanovami.

## **Článek 17**

### **Seznam členů**

1. Družstvo vede seznam svých členů.
2. Náležitosti seznamu členů a způsob jeho vedení určuje zákon. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
3. Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji, než jedenkrát za rok uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
4. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu všech členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.
5. Předseda družstva umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

## **Oddíl 2**

### **Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu**

## **Článek 18**

### **Podmínky vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu**

1. Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu má:
  - a) zakládající člen družstva, který převzal závazek ke splacení dalšího členského vkladu určeného dle stanov (na pořízení konkrétního družstevního bytu) a svou vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu splnil, nebo
  - b) člen družstva, jemuž vzniklo členství za trvání družstva na základě rozhodnutí družstva o jeho přijetí za člena a který podpisem přihlášky do družstva převzal závazek ke splacení dalšího členského vkladu určeného dle stanov (na pořízení konkrétního družstevního bytu) rozhodnutím členské schůze družstva a svou vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu řádně splnil, nebo
  - c) člen družstva, kterému vzniklo členství v družstvu nabytím členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu dle platných právních předpisů převodem nebo přechodem a převádějícímu (právnímu předchůdci) náleželo dle dříve platných stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo právo nájmu družstevního bytu, nebo
  - d) člen družstva, kterému vzniklo členství v družstvu po 1. 1. 2014 převodem nebo přechodem družstevního podílu, s nímž je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo právo nájmu družstevního bytu, nebo

- e) člen družstva, kterému vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu rozhodnutím družstva.
- 2. Je-li s členstvím v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází toto právo na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi.
- 3. Je-li s členstvím v družstvu spojeno právo nájmu k družstevnímu bytu, převádí se nebo přechází toto právo na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu v rozsahu, v jakém toto právo nájmu náleželo převodci. To platí shodně i v případě, kdy členovi družstva náleželo toto právo k více družstevním bytům.
- 4. Ustanovení odstavců 2 a 3 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu nebo při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena družstva.
- 5. Družstvo uzavře se členem, který splňuje všechny podmínky stanovené zákonem a stanovami a není vůči družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu družstevního bytu a umožní mu užívání družstevního bytu do 30 dnů ode dne, kdy byly splněny podmínky pro uzavření nájemní smlouvy stanovené v odst. 1 tohoto článku.
- 6. Ustanovení Oddílu 2 – 4 této části stanov se přiměřeně použijí i pro nájem družstevních nebytových prostor.

### **Článek 19**

#### **Podstatné náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu**

- 1. Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu nájemné ve výši určené způsobem podle Článku 20 stanov.
- 2. Nájemní smlouva se uzavírá písemně a musí obsahovat alespoň:
  - a) označení smluvních stran, datum a místo jejího uzavření;
  - b) označení družstevního bytu, jeho popis včetně příslušenství a umístění v domě;
  - c) výši nájemného a záloh na služby spojené s bydlením a jejich splatnost;
  - d) 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;
  - e) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady;
  - f) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a rozhodnutí členské schůze.

### **Článek 20**

#### **Nájemné**

- 1. Člen družstva má právo na stanovení nájemného spojeného s užíváním bytu podle stanov a příslušných ustanovení zákona.

2. Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu/ů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů, případně též splátky úvěru, který si družstvo vzalo na rekonstrukci domu.
3. výši nájemného a jeho splatnosti a o změně jeho výše nebo splatnosti rozhoduje členská schůze usnesením, způsob určení výše nájemného musí být u všech bytů, jejichž nájemci jsou členové družstva, stejný.

### **Článek 21**

#### **Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním družstevních bytů (služby)**

1. Družstvo poskytuje v souvislosti s užíváním družstevních bytů zejména tyto služby: dodávka vody a odvádění odpadních vod, dodávka tepla a ohřev TUV, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu (dále také jen „služby“).
2. Člen družstva – nájemce družstevního bytu – je povinen spolu s nájemným hradit družstvu zálohu na služby. O výši záloh rozhoduje předseda družstva, 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. Předseda družstva, 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 měsíc následujícího od doručení písemného oznámení o nové výši 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. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

### **Oddíl 3**

#### **Práva a povinnosti družstva a člena družstva spojená s nájmem družstevního bytu**

### **Článek 22**

#### **Základní povinnosti a práva družstva**

1. Bytové družstvo je povinno zejména:

- a) předat družstevní byt členu družstva, který je nájemcem družstevního bytu (dále také jen „nájemce“) ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů;
  - b) odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil;
  - c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno družstvo, po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby mu umožnil za tím účelem vstup do bytu;
  - d) nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 24 odst. 1 a 2 stanov, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
2. Družstvo má právo požadovat, 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 23**

#### **Základní práva a povinnosti člena družstva – nájemce družstevního bytu**

1. Člen družstva – nájemce družstevního bytu (dále jen „nájemce“) je zejména oprávněn:
  - a) užívat družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a těmito stanovami. Stejně právo mají i členové nájemcovy domácnosti;
  - b) chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li tento chov družstvu nebo ostatním členům družstva nebo obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu;
  - c) přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu; neučiní-li to nájemce ani do 30 dnů, co změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu;
  - d) nájemce může dát část družstevního bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, třetí osobě do podnájmu i bez souhlasu družstva. Ustanovení pod písm. c) shora se použije přiměřeně;
  - e) v případě, že nájemce v družstevním bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze s písemným souhlasem předsedy družstva, pokud si rozhodování v této věci nevyhradila členská schůze.
2. Člen družstva – nájemce družstevního bytu je zejména povinen:
  - a) hradit nájemné a zálohu na služby ve výši a lhůtě stanovené družstvem. Neplacení nájemného nebo zálohy na služby po dobu delší než 3 měsíce se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu;
  - b) užívat družstevní byt k bydlení;

- c) dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usnesením orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Stejnou povinnost mají i členové nájemcovy domácnosti;
  - d) provádět a hradit údržbu a opravy v družstevním bytě v rozsahu určeném dle Článku 24 odst. 1 a 2 stanov;
  - e) zjistí-li nájemce v družstevním bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda, v takovém případě má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla;
  - f) odstranit závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě;
  - g) po předchozí písemné výzvě umožní družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku. Za písemnou výzvu se pro tyto účely považuje i oznámení na informační tabuli družstva;
  - h) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Za písemné oznámení se pro tyto účely považuje i oznámení na informační tabuli družstva.
3. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu družstva, uděleného předsedou družstva pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, jinak by se jednalo o hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu, přičemž by družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a dodržování příslušných předpisů.
4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem bytu závažným způsobem.



## **Článek 24**

### **Opravy a údržba v bytě**

1. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu:
  - a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou, tj. zejména opravy, údržba a výměna podlahové krytiny, nenosných přiček, vnitřních dveří a oken, vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, sanitárního zařízení bytu, sporáku, zvonku apod.;
  - b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou veškerých vnitřních instalací (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), topných těles, zdrojů vytápění bytu a ohřevu teplé vody.
2. Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy vnější strany vstupních dveří a vnějších oken bytu, opravy stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů, opravy přívodů společné televizní antény do bytu a opravy společných částí domu.
3. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem za podmínek stanovených v ustanoveních NOZ o nájmu bytu.

## **Oddíl 4**

### **Společná ustanovení o nájmu družstevního bytu**

## **Článek 25**

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

1. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
2. Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
3. Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více družstevním bytům, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem konkrétního družstevního bytu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
4. Při splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.

5. S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči družstvu a dluhů družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.
6. Ustanovení odstavců 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

## **Článek 26**

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

1. Vznikne-li společné členství manželů způsobem dle Článku 10 odst. 5 stanov a jde-li o společné členství, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
2. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
4. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli z tohoto titulu společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu). Výlučným členem družstva a nájemce družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
5. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
6. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 5 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
7. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanovením NOZ o zániku manželství.

**Článek 27**  
**Bydlení manželů v družstevním bytě,**  
**nejsou-li společnými členy bytového družstva**

1. Není-li družstevní podíl součástí společného jmění manželů a výlučným členem bytového družstva je jenom jeden z 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 28**  
**Zánik 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 skončení nájmu družstevního bytu nepoužijí.
3. Člen družstva, jemuž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm závady, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.

**Článek 29**  
**Změna pravidel nájmu družstevního bytu**

Pro změnu úpravy náležitostí stanov, která se týkají úpravy pravidel nájmu družstevního bytu se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu na družstevní byt a všech členů družstva, kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

**Část IV.**  
**Orgány družstva**

**Článek 30**  
**Orgány malého družstva**

1. Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze
  - b) předseda družstva.
2. Družstvo má méně než 50 členů, proto se v něm dle ust. § 726 ZOK kontrolní komise nezřizuje; působnost kontrolní komise vykonává členská schůze.
3. Představenstvo se v družstvu nezřizuje; statutárním orgánem družstva je předseda družstva.

**Článek 31**  
**Členská schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Člen může zmocnit písemnou plnou mocí jinou osobu, aby ho na schůzi zastupovala. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
3. Jednání členské schůze je neveřejné. Právo účastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž to stanoví jiný právní předpis.
4. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové družstva. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas. Manželé - společní členové družstva, jakož i spoluvlastníci družstevního podílu, mají společně také 1 hlas.
5. Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo (osobně i v zastoupení):
6. je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu, nebo
7. rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva, nebo
8. rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce, nebo
9. rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu. Omezení výkonu hlasovacího práva dle písm. a) až d) tohoto odstavce se vztahuje i na osoby, které jednají ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo. Jednáním ve shodě je jednání dvou nebo více osob nakládajících hlasovacími právy za účelem ovlivnění, ovládání nebo jednotného řízení družstva.

**Článek 32**  
**Působnost členské schůze**

1. Do výlučné působnosti členské schůze patří:

- a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
  - b) volit a odvolávat předsedu družstva (příp. jeho náhradníka) a určovat jeho odměnu;
  - c) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK, pokud se taková smlouva uzavírá;
  - d) projednávat a schvalovat zprávy předsedy o činnosti družstva;
  - e) rozhodovat o základních koncepčních otázkách, schvalovat zásady hospodaření
  - f) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku;
  - g) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty,
  - h) schvalovat poskytnutí finanční asistence;
  - i) schvalovat statuty fondů, rozhodovat o použití nedělitelného fondu/rezervního fondu;
  - j) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu;
  - k) rozhodovat o přeměně družstva;
  - l) rozhodovat o námitkách proti rozhodnutí předsedy, zejména také o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
  - m) schvalovat zásady pro stanovení nájemného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 40;
  - n) stanovit vyšší úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
  - o) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu;
  - p) stanovovat vyšší uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva;
  - q) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
  - r) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem;
  - s) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
2. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti předsedy družstva.
  3. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které se členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

### **Článek 33**

#### **Svolání členské schůze**

1. Členská schůze se schází podle potřeby tak, aby členové mohli projednat záležitosti patřící do její působnosti, nejméně však jednou za každé účetní období. Členská schůze, na které

se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat do 6 měsíců po skončení účetního období, za které byla řádná účetní závěrka sestavena.

2. Členskou schůzi svolává předseda družstva nebo svolavatel dle odst. 5 tohoto článku. Pozvánka na členskou schůzi musí být nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejněna na internetových stránkách družstva a současně musí být zaslána členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů nebo osobně proti podpisu o jejím převzetí. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
3. Pozvánka musí obsahovat alespoň:
  - a) firmu a sídlo 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;
  - e) místo a dobu, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.  
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.
4. Předseda svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Předseda svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:
  - a) ztráta 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;
  - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle příslušného právního předpisu a navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
5. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně pětinu všech hlasů. Není-li schůze dle tohoto odstavce svolána předsedou družstva tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti o její svolání, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Předseda družstva je povinen vydat této osobě na její žádost seznam členů družstva. Není-li členská schůze svolaná dle tohoto odstavce usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud osoby požadující její svolání vzaly svoji žádost zpět.
6. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí předseda jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom předseda členy družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže záležitost, která byla předmětem této žádosti, byla na členské schůzi projednána v souladu s ustanovením dle odst. 7 tohoto článku.
7. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.
8. Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Každý člen má právo na nahlédnutí do zápisu nebo na vydání kopie zápisu; je však povinen uhradit družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím

pořizením. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Každý člen má právo na zaprotokolování své námitky.

9. Zápis z členské schůze obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.
10. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o:
  - a) změnu stanov;
  - b) zrušení družstva s likvidací;
  - c) přeměnu družstva;
  - d) další rozhodnutí stanovená zákonem.

### **Článek 34**

#### **Schopnost členské schůze se usnášet Usnášení členské schůze**

1. Členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Při posuzování schopnosti se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo dle Článku 31 odst. 5 stanov. Prezenci přítomných zajišťuje svolavatel.
2. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.
3. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva a vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
4. Jestliže má být přijato usnesení o změně stanov, týkající se úpravy pravidel o nájmu družstevního bytu, vyžaduje se přítomnost všech členů, kteří mají s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu k družstevnímu bytu a kteří mají právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu; k přijetí takového usnesení se vyžaduje souhlas všech těchto členů.
5. Hlasuje se veřejně zvednutím ruky, nestanoví-li členská schůze jinak. O změně stanov se vždy hlasuje veřejně.
6. Nejprve se hlasuje o návrhu předloženém svolavatelem, není-li schválen, hlasuje se o protinávrzích v pořadí, jak byly předloženy.
7. Členskou schůzi řídí předseda družstva nebo jiný člen družstva pověřený k tomu členskou schůzí. V případě svolání členské schůze způsobem dle Článku 33 odst. 5 řídí členskou schůzi svolavatel.

### **Článek 35**

#### **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 bez ohledu na počet přítomných členů, ledaže stanovy nebo zákon určují něco jiného.
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 36**

#### **Neplatnost usnesení členské schůze**

1. Každý člen družstva nebo likvidátor se mohou dovolat u soudu neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy, stanovami nebo dobrými mravy. Právo dovolat se neplatnosti usnesení členské schůze zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.
2. Lhůty dle odstavce 1 tohoto článku jsou prekluzivní a jejich zmeškání nelze prominout.
3. Soud neplatnost usnesení členské schůze nevysloví a návrh zamítne, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost usnesení členské schůze nevyslovit, nebo také tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo právo třetí osoby nabyté v dobré víře.
4. Porušilo-li družstvo základní členské právo člena závažným způsobem, má člen právo na přiměřené zadostiučinění. Právo na přiměřené zadostiučinění musí být uplatněno ve lhůtách stanovených pro podání návrhu na vyslovení neplatnosti usnesení nebo do 3 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí soudu o zamítnutí návrhu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, byl-li tento návrh zamítnut z důvodů dle odst. 3 tohoto článku. Nebylo-li právo na zadostiučinění uplatněno včas a namítne-li to družstvo, soud právo na zadostiučinění členu družstva nepřizná.

### **Článek 37**

#### **Předseda družstva**

1. Předseda je statutárním orgánem družstva. Předsedu volí a odvolává členská schůze družstva.
2. Předsedovi přísluší obchodní vedení družstva. Předseda družstva jedná jménem družstva navenek a za družstvo podepisuje.
3. Předsedovi družstva přísluší:
  - a) řídit činnost družstva a rozhodovat o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti členské schůze;
  - b) jednat za družstvo navenek;
  - c) rozhodovat o vyloučení člena družstva;
  - d) zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření členskou schůzí.



## Článek 38

### Podmínky pro vznik a výkon funkce předsedy

1. Předsedou družstva může být zvolen pouze člen družstva starší osmnácti let, který splňuje podmínky pro výkon funkce podle zákona a těchto stanov.
2. Předsedou družstva může být pouze fyzická osoba, která je svéprávná, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
3. Kdo se má stát předsedou, předem družstvo informuje, zda ohledně jeho majetku nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních 3 letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo řízení o vyloučení člena statutárního orgánu obchodní korporace podle § 63 a 65 ZOK anebo zda u něho není dána jiná překážka funkce.
4. Byla-li předsedou družstva zvolena osoba, která k tomu není podle zákona způsobilá nebo na jejíž straně je dána překážka výkonu funkce, předsedou se nestane, i když o tom rozhodla členská schůze.
5. Předseda družstva je povinen 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 družstvu způsobit škodu, dodržovat právní předpisy, stanovy a usnesení členské schůze družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
6. Dozví-li se předseda, že může při výkonu funkce dojít ke střetu jeho zájmů se zájmem družstva, je povinen o tom bez zbytečného odkladu informovat členskou schůzi. To platí obdobně i pro možný střet zájmů osob předsedovi družstva blízkých nebo osob jím ovládaných.
7. Ustanovením odst. 6 tohoto článku není dotčena povinnost předsedy družstva jednat v zájmu družstva.
8. Práva a povinnosti mezi družstvem a předsedou družstva se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, ledaže se smlouvy o výkonu funkce, byla-li uzavřena, nebo ze zákona plyne něco jiného. Smlouva o výkonu funkce obsahuje náležitosti stanovené zákonem, schvaluje ji členská schůze. Odměnu za výkon funkce lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce nebo vyplývá z právního předpisu nebo je schválena usnesením členské schůze.

## Článek 39

### Trvání a zánik funkce předsedy

1. Funkční období předsedy družstva činí 5 let; předseda družstva může být volen opětovně na další funkční období.
2. Funkce předsedy družstva zaniká:
  - a) smrtí;
  - b) uplynutím funkčního období;
  - c) odvoláním;
  - d) odstoupením z funkce;

- e) přestane-li splňovat podmínky stanovené pro výkon funkce zákonem nebo těmito stanovami;
  - f) vyloučením z funkce dle § 63 - § 67 ZOK.
3. Předseda družstva může být z funkce odvolán usnesením členské schůze. Funkce zaniká, neurčí-li členská schůze jiný okamžik zániku funkce, přijetím usnesení členské schůze o odvolání z funkce.
  4. Předseda družstva může ze své funkce odstoupit, ne však v době, která je pro družstvo nevhodná. Odstoupení z funkce musí odstupující předseda písemně oznámit členské schůzi. Oznámení o odstoupení z funkce je možné členské schůzi doručit jen v době, kdy je schopna se usnášet; k oznámení o odstoupení doručenému členské schůzi v rozporu s tím se nepřihlédne. Funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od oznámení odstoupení členské schůzi, pokud členská schůze neschválí na žádost odstupujícího člena jiný okamžik zániku jeho funkce.
  5. V případě odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení funkce předsedy družstva zvolí členská schůze na jeho místo jiného člena družstva. Končí-li funkční období, musí být členská schůze svolána za účelem volby předsedy družstva na další funkční období tak, aby se konala před skončením dosavadního funkčního období.

## **Část V.**

### **Hospodaření bytového družstva**

#### **Článek 40**

##### **Základní ustanovení**

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

#### **Článek 41**

##### **Řádná účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření**

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku, kterou schvaluje členská schůze usnesením.
2. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne předseda členské schůzi i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztráty. O způsobu použití zisku popřípadě o způsobu úhrady ztráty rozhoduje členská schůze usnesením.
3. K úhradě ztráty družstva musí být přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond nebo jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít.
4. Členská schůze může uložit členům povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen uhrazovací povinnost“) za podmínek daných zákonem a stanovami. Rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti musí být přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla. Uhrazovací povinnost může být členovi stanovena maximálně do výše trojnásobku základního členského vkladu.

5. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.
6. Předseda zabezpečí vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva, která obsahuje přehled činnosti v uplynulém roce a předpoklady jeho další činnosti, jakož i další skutečnosti určené stanovami a právními předpisy. Výroční zprávu předkládá předseda spolu s řádnou účetní závěrkou k projednání členské schůzi.

#### **Článek 42**

##### **Nedělitelný fond**

1. Družstvo při svém vzniku zřizuje nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního jmění, tj. 5.000,- Kč. Tento fond družstvo bude doplňovat o 10% ročního čistého zisku až do výše poloviny zapisovaného základního kapitálu.
2. Prostředky fondu se nesmí použít k rozdělení mezi členy za trvání družstva.
3. O použití nedělitelného fondu rozhoduje členská schůze na doporučení předsedy. Jeho použití nesmí odporovat zákonu.

#### **Článek 43**

##### **Provozní fond**

1. Fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad placených členy družstva nebo nájemci.
2. Prostředky fondu se používají na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které proplácí družstvo zejména na základě došlých faktur a jiných dokladů.
3. Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů popřípadě nájemců nebo uživatelů a vyúčtovávají se ročně podle skutečného nebo rozpočítaného odběru služeb.
4. Do fondu se zařazují prostředky, které nemají jiné určení.

#### **Článek 44**

##### **Fond oprav a údržby**

1. Fond oprav a údržby se dlouhodobě vytváří pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného nebo mimořádným příspěvkem schváleným členskou schůzí.
2. Prostředky fondu se používají na úhradu nákladů za údržbu a opravu bytového a nebytového fondu, jakož i k odstranění havarijních stavů.
3. V kalendářním roce nevyčerpaná částka fondu se převádí do následujícího roku.

#### **Článek 45**

##### **Fond dalších členských vkladů dříve členských podílů**

1. Fond členských podílů se tvoří z dalších členských vkladů členů (dříve z další majetkové účasti člena - členského podílu).
2. Prostředky fondu dalších členských vkladů se použili výhradně na koupi nemovitosti na ulici Stojanova 372/8 v Brně, případně k vyplacení vypořádacího podílu v případech uvedených ve stanovách nebo v zákoně.
3. Fond dalších členských vkladů se snižuje o výši dalších členských vkladů připadajících na byty a nebytové prostory převáděné do vlastnictví členů.

## **Článek 46**

### **Omezení hospodaření bytového družstva**

1. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva.
2. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěnými a s nimi věcně souvisejícími, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas podle tohoto odstavce musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělené souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
3. Odstavec 2 tohoto článku se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.
4. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas podle tohoto odstavce musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
5. převodu vlastnického práva, zastavení nebo jiném zatížení dle odst. 2 a 4 tohoto článku rozhoduje po předchozím souhlasu členů členská schůze družstva.

## **Část VI.**

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

## **Článek 47**

### **Zrušení družstva**

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Pro zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Bytové družstvo nemůže změnit předmět své činnosti a stát se jiným než bytovým družstvem, ledaže ani jediný jeho člen není nájemcem družstevního bytu ve vlastnictví tohoto bytového družstva, ani podle stanov žádnému členovi nevznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně

podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

4. V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci družstva, zejména a § 93 a násl. ZOK, § 187 a násl. NOZ.

### **Článek 48 Zánik družstva**

Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

### **Část VII. Přechodná a závěrečná ustanovení**

#### **Článek 49 Ustanovení přechodná**

1. Dosavadní další členský vklad člena bytového družstva, podle dřívějších stanov „další majetková účast (členský podíl)“ v družstvu se vypořádá při převodu bytu do vlastnictví člena a převodem bytu zaniká.
2. Vznik nájmu družstevního bytu, jakož i povinnosti ze smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniklé přede dnem účinnosti těchto stanov se řídí dosavadními stanovami. Ode dne účinnosti těchto stanov se nájem družstevního bytu řídí těmito stanovami.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Stanovy družstva v tomto novém úplném znění byly schváleny členskou schůzí družstva konanou dne \_\_\_\_\_.**