

# **STANOVY**

**Bytové družstvo Hekrova 818-821**

**Sídlo: Praha 4, Hekrova 818/7, PSČ: 149 00**

## **Část I. Základní ustanovení**

### **Článek 1**

#### **Obchodní firma a sídlo družstva**

- 1.1. Obchodní firma družstva zní:  
**Bytové družstvo Hekrova 818-821** (dále jen „družstvo“).
- 1.2. Sídlem družstva je Praha 4, Hekrova 818/7, PSČ 149 00.

### **Článek 2**

#### **Právní postavení družstva**

- 2.1. Družstvo je obchodní korporací a jako takové se zapisuje do obchodního rejstříku. Družstvo se zakládá na dobu neurčitou.
- 2.2. Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové družstva však neručí za závazky družstva.
- 2.3. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

### **Článek 3**

#### **Předmět činnosti družstva**

- 3.1. Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů, a to zejména:
  - a) koupě domu v Praze 4, Hekrova 818-821 včetně pozemku, pro účely tohoto článku a těchto stanov se rozumí dům č. p. 818, 819, 820 a 821 a pozemky parcel č. 1195/1, 1196, 1197/1 a 1198. Obytný dům v Hekrově ulici č. p. 818, 819, 820 a 821 se skládá ze čtyř sekcí se samostatnými vchody. Vedeno na listu vlastnictví číslo LV 3741 pro obec Praha, okres hl. m. Praha u katastrálního úřadu pro hl. město Praha, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Háje (dále jen „dům“),
  - b) zajišťování správy, údržby a úklidu domu ve vlastnictví družstva, jakož i oprav, rekonstrukcí a jiných úprav spojených se zabezpečením a udržováním družstevního majetku,
  - c) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
  - d) zajištění převodu bytů v domě do vlastnictví členů družstva, a to v období po splnění podmínek kupní smlouvy o prodeji domu z majetku obce do majetku družstva.

## **Část II.**

### **Hospodaření družstva**

#### **Článek 4**

##### **Základní kapitál**

- 4.1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
- 4.2. Základní členský vklad každého člena družstva činí 3.900,- Kč (slovy: tři tisíce devět set korun českých).
- 4.3. Tyto prostředky přešly na družstvo dnem jeho vzniku, tj. zápisem do obchodního rejstříku.

#### **Článek 5**

##### **Závazek k další majetkové účasti členů družstva**

- 5.1. Členové družstva se zavazují k další majetkové účasti na činnosti družstva.
- 5.2. Výši další majetkové účasti stanoví Členská schůze. Velikost poměrného členského dílu bude odpovídat poměru plochy bytu člena družstva k součtu podlahové plochy bytů všech členů družstva. Členská schůze stanoví také lhůtu, do kdy je člen družstva povinen další majetkovou účast člena družstva uhradit.

První splátku další majetkové účasti se zavazují členové družstva uhradit do 15 kalendářních dnů od podpisu kupní smlouvy na dům, další splátky se zavazují členové družstva hradit v měsíčních splátkách.

Další majetkovou účast je možno uhradit i menším počtem splátek, nebo jednorázově dopředu, a to na základě písemné dohody uzavřené mezi členem družstva a představenstvem družstva.

- 5.3. Povinnost k úhradě další majetkové účasti členů družstva se vztahuje i na právní nástupce zakládajících členů, nebude-li tato další majetková účast uhrazena v termínu uvedeném v bodě 5.2. samotným zakládajícím členem.
- 5.4. Výši další majetkové účasti členů družstva, kteří by vstoupili do družstva za jeho trvání, stanoví Členská schůze. Při stanovení její výše Členská schůze přihlédne k tržní ceně za odpovídající bytovou jednotku v místě obvyklou. Členská schůze stanoví také lhůtu, do kdy je nový člen povinen další majetkovou účast člena družstva uhradit. Včasné nesplnění závazku nového člena k dalšímu členskému vkladu je důvodem pro jeho vyloučení.

## **Článek 6**

### **Nedělitelný fond**

- 6.1. Družstvo při svém vzniku zřídilo nedělitelný fond nejméně ve výši 10% svého zapisovaného základního kapitálu a v částce 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) na jednoho zakládajícího člena.
- 6.2. Tento fond družstvo doplňuje z ročního čistého zisku ve výši schválené Členskou schůzí.
- 6.3. Nedělitelný fond se použije na úhradu ztráty družstva nebo k opatřením, která mají překonat nepříznivý průběh hospodaření družstva.
- 6.4. Nedělitelný fond se nesmí použít za dobu trvání družstva k rozdělení mezi členy.

## **Článek 7**

### **Další zajišťovací fondy**

- 7.1. Družstvo zřizuje podle své potřeby i další zajišťovací fondy, o čemž rozhoduje Členská schůze, která rovněž schvaluje i pravidla hospodaření s prostředky v těchto fondech a další podmínky nutné k hospodárnému využívání prostředků sdružených v těchto fondech.

## **Článek 8**

### **Řádná účetní závěrka a rozdělení zisku**

- 8.1. Družstvo vede účetnictví v souladu s platnou legislativou. Za vedení účetnictví odpovídá představenstvo družstva. Vedením účetnictví může být pověřena odborná firma.
- 8.2. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo Členské schůzi ke schválení i způsob užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztráty.
- 8.3. Zisk družstva nelze rozdělit mezi členy, může být použit pouze k dalšímu rozvoji družstva nebo uspokojování bytových potřeb jeho členů.

## **Část III.**

### **Členství v družstvu**

## **Článek 9**

### **Členství v družstvu**

- 9.1. Členství v družstvu vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
  - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
  - b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky,
  - c) převodem družstevního podílu,
  - d) jiným způsobem stanoveným zákonem,
- 9.2. Členem družstva může být každá fyzická osoba starší 18 let s trvalým pobytem na území České republiky. Fyzická osoba mladší 18 let nebo fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území

České republiky, se může stát členem družstva jen na základě skutečností daných zákonem (z důvodu dědění).

- 9.3. Členství v družstvu nemůže vzniknout před zaplacením základního členského vkladu.
- 9.4. Spolu s rozhodnutím o přijetí za člena družstva rozhodne Členská schůze i o výši další majetkové účasti člena za podmínek stanovených dle bodu 5.4.
- 9.5. Členství právnických osob je vyloučeno.

## **Článek 10**

### **Družstevní podíl**

- 10.1. Za trvání družstva může člen převést svůj družstevní podíl na jinou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství dle čl. 9. Převod družstevního podílu nepodléhá souhlasu orgánů družstva dle příslušného ustanovení ZOK.
- 10.2. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu (včetně všech práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu) družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu. Písemné oznámení je nutno učinit vůči družstvu nejpozději do 15 kalendářních dnů od uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
- 10.3. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), dochází k přechodu nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 10.4. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 10.5. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

## **Článek 11**

### **Společné členství**

- 11.1. Společné členství manželů v 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 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.
- 11.2. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- 11.3. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z nich, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 11.4. Při zániku manželství rozvodem, v případě, kdy bývalí manželé byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společné členství a společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 11.5. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím také společný nájem a jediným členem a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel.
- 11.6. 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 nejsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

## **Článek 12**

### **Členská práva a povinnosti**

- 12.1. Člen družstva má právo zejména:
  - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce jednání a rozhodování Členské schůze,

- b) volit a být volen za člena představenstva nebo kontrolní komise družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje,
- d) na uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou k bytu, který užívá nebo k němu získá nájemní právo vstupem do družstva, a na užívání společných částí a zařízení domu v souladu s nájemní smlouvou, právními předpisy a pravidly přijatými družstvem,
- e) na roční vyúčtování zaplacených záloh na úhrady za služby spojené s užíváním bytu,
- f) uzavírat smlouvy o podnájmu bytu za podmínek schválených Členskou schůzí. Uzavírat smlouvy o podnájmu bytu s právníckými osobami je vyloučeno,
- g) na vypořádací podíl v případě zániku družstva,
- h) nahlížet do seznamu členů družstva,
- i) nahlížet do té části členské evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a o obsahu jeho zápisu v evidenci,
- j) obdržet kopii zápisu z jednání Členské schůze družstva za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu,
- k) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky a stížnosti a být průběžně informován o činnosti družstva a jeho orgánů. Představenstvo a kontrolní komise jsou povinny reagovat na jeho stížnost nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byla doručena,
- l) na podíl na likvidačním zůstatku pro případ zrušení družstva s likvidací.

#### 12.2. Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) hradit další majetkovou účast dle čl. 5 a 9 těchto stanov ve stanovené výši a lhůtě,
- c) platit nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, zálohy na ně a nedoplatky z jejich vyúčtování,
- d) chránit družstevní majetek, dodržovat předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- e) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení přístup do bytu ke zjištění jeho technického stavu a k odečtu bytových měrných zařízení,
- f) oznamovat družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození; změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámit družstvu nejdéle do 14 dnů. Neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svoji povinnost,
- g) hradit příspěvky na činnost družstva, hradit poplatky za úkony ve výši určené Členskou schůzí, řádně a včas uhradit další členský vklad, pokud o této povinnosti rozhodla Členská schůze,
- h) zajistit při přenechání bytu do podnájmu, aby byly mimo jiné dodržena písm. d), e) a f) tohoto bodu podnájemcem,
- i) hradit na vlastní náklady opravy a běžnou údržbu v bytě (nebytovém prostoru) kromě oprav společných technologických zařízení a oprav odsouhlasených Členskou schůzí,
- j) v případě stavebních úprav v bytě (v pronajatém nebytovém prostoru), popř. úprav zasahujících do vnějšího pláště domu, požádat představenstvo družstva o souhlas s těmito úpravami s tím, že bude předložena projektová dokumentace spolu s technickou zprávou, příslušnými revizemi a kolaudačním souhlasem,
- k) uhradit družstvu vzniklou škodu na majetku družstva, kterou způsobil sám, členové jeho domácnosti nebo jeho podnájemci a návštěvy,
- l) oznamovat družstvu svou nepřítomnost v bytě, delší než dva měsíce a označit osobu, která je oprávněna v době jeho nepřítomnosti zajistit přístup do bytu pro případ nezbytné nutnosti, dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování,
- m) podílet se na základě rozhodnutí Členské schůze na úhradě ztráty doplatkem maximálně však v rozsahu určeném zákonem,
- n) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva,

- o) řídit se ustanovením čl. 40 a 41 těchto stanov. Nerespektuje-li nájemce tato ustanovení, považuje se takové jednání za porušení stanov. V takovém případě může být vůči nájemci postupováno dle bodu 18.1. těchto stanov.

### **Článek 13** **Členská evidence**

- 13.1. Družstvo vede evidenci všech svých členů v souladu se skutečným stavem.
- 13.2. Do členské evidence se zapisují tyto skutečnosti:
- a) jméno, bydliště, příp. doručovací adresa,
  - b) výše základního členského vkladu každého člena a rozsah jeho splacení,
  - c) výše dalšího členského vkladu nebo další majetkové účasti a rozsah splacení těchto závazků,
  - d) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
  - e) popř. další rozhodné skutečnosti.
- 13.3. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny v zapisovaných skutečnostech.
- 13.4. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a o obsahu jeho zápisu v evidenci. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 13.5. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu družstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.
- 13.6. Družstvo nesmí poskytovat osobní údaje třetím osobám bez písemného souhlasu dotčené osoby; podpis dotčeného člena musí být ověřen.

### **Článek 14** **Zánik členství**

- 14.1. Členství v družstvu zaniká:
- a) písemnou dohodou,
  - b) vystoupením člena,
  - c) smrtí člena,
  - d) vyloučením člena,
  - e) zánikem družstva bez právního nástupce,
  - f) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
  - g) prohlášením konkurzu na majetek člena,
  - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
  - i) doručením vyrozmění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu.
- 14.2. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl
- a) zrušen konkurz na majetek člena, to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je nepostačující,
  - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

### **Článek 15** **Dohoda**

- 15.1. Dohodu o ukončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o ukončení členství vydá družstvo členovi.
- 15.2. Písemná dohoda musí být podepsána nejméně dvěma členy představenstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká, a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu. Požádá-li o to člen, uvedou se i důvody ukončení členství.

- 15.3. Dohodou zaniká členství člena v družstvu i tehdy, pokud mu byly základní členský vklad i další členský vklad započítány na úhradu kupní ceny družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku nebo pokud základní i další členský vklad zanikly bezplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu, neboť byly zdrojem jeho financování.

### **Článek 16**

#### **Vystoupení**

- 16.1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby tří měsíců od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, postupuje se podle příslušných ustanovení ZOK.

### **Článek 17**

#### **Úmrtí člena**

- 17.1. Členství fyzické osoby zaniká úmrtím. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho úmrtí členství na dědice, kterému připadl členský podíl a který požádal družstvo o členství ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se stal dědicem. Dědic doloží dědictví příslušným dokladem; družstvo nemůže jeho členství odmítnout, pokud splňuje podmínky pro vznik členství stanovené zákonem i stanovami družstva.
- 17.2. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 17.3. Nepřešlo-li členství v družstvu na dědice (dědic neprojevil zájem o členství), zaniká dnem úmrtí člena. Dědic, který se nestal členem, má nárok na vypořádací podíl člena.
- 17.4. Do vyplacení vypořádacího podílu má dědic právo užívat byt dle bodu. 17.2.

### **Článek 18**

#### **Vyloučení**

- 18.1. Představenstvo může předkládat Členské schůzi návrh na vyloučení člena z družstva, jestliže:
- a) závažným způsobem nebo opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, zejména neplní svoji povinnost k úhradě členských vkladů, další majetkové účasti, nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu za období delší než 3 měsíce,
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo členu družstva,
  - c) přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu podle zákona nebo těchto stanov.
- 18.2. Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo povinno udělit členovi výstrahu. Výstraha musí být písemná, musí obsahovat důvod jejího udělení a upozornění na možnost vyloučení. Výstraha současně obsahuje výzvu, aby člen s porušováním povinností přestal, a ve lhůtě nejdéle 30 dnů následky porušování povinností odstranil. Povinnost udělení výstrahy zaniká, jestliže následky porušení povinností nelze odstranit.
- 18.3. O vyloučení lze rozhodnout nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo o porušení povinností dozvědělo, nejpozději do 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.
- 18.4. Rozhodnutí o vyloučení musí být písemné a musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat námitky. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se doručuje každému z nich samostatně.
- 18.5. Proti rozhodnutí o vyloučení lze do 30 dnů od doručení rozhodnutí podat námitky k Členské schůzi. Každý ze společných členů může podat námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého z manželů.
- 18.6. Proti rozhodnutí Členské schůze o zamítnutí námitek může člen podat ve lhůtě 3 měsíců od doručení zamítavého rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí za neplatné.

- 18.7. Členství zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí o vyloučení nebo dnem, kdy bylo členovi doručeno rozhodnutí o zamítnutí námitek nebo právní mocí rozsudku soudu o zamítnutí návrhu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
- 18.8. Rozhodnutí o vyloučení a rozhodnutí o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se doručuje do vlastních rukou člena na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 18.9. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit, o zrušení rozhoduje Členská schůze. Se zrušením vyloučení musí písemně souhlasit vylučovaná osoba, stejný účinek jako souhlas má žádost vylučovaného o zrušení vyloučení. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo soud rozhodl, že námitky proti vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

## **Článek 19**

### **Zánik společného členství**

- 19.1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
- a) smrtí jednoho z manželů,
  - b) dohodou rozvedených manželů,
  - c) rozhodnutím soudu o zrušení společného členství manželů v družstvu.

## **Článek 20**

### **Majetkové vypořádání**

- 20.1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu, popřípadě dědici, který se nestal členem družstva, nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného základního a dalšího členského vkladu.
- 20.2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách uvedených v příslušném zákoně. Při výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno započítat své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 20.3. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím anebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

## **Část IV.**

### **Orgány družstva**

## **Článek 21**

### **Obecná ustanovení**

- 21.1. Orgány družstva jsou:
- a) Členská schůze,
  - b) představenstvo,
  - c) kontrolní komise.
- 21.2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva, a to fyzické osoby starší 18 let.

## **Článek 22**

### **Členská schůze**

- 22.1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 22.2. Do působnosti Členské schůze patří:
- a) přijímat a měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiných skutečností, volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise a jejich náhradníky a určovat výši jejich odměny,
  - b) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
  - c) schvalovat řádnou, mimořádnou, mezitímní a konsolidační účetní závěrku a výroční zprávu o hospodaření,
  - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty, schvalovat statuty fondů,
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,



- f) rozhodovat o výši dalších členských vkladů,
- g) rozhodovat o poskytnutí finanční asistence,
- h) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
- i) rozhodovat o základních otázkách koncepce družstva a o předmětu činnosti družstva,
- j) rozhodovat o přeměně družstva a zrušení družstva s likvidací,
- k) rozhodovat o otázkách spojených s členstvím v družstvu a s nájmem bytu,
- l) rozhodovat o vyloučení člena z družstva,
- m) rozhodovat o námitkách člena proti jeho vyloučení z družstva,
- n) volit a odvolávat likvidátora, pokud jej nejmenoval soud, a rozhodovat o jeho odměně,
- o) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- p) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
- q) rozhodovat o nabývání, zcizování nebo zatěžování nemovitého majetku,
- r) rozhodovat o majetkových záležitostech družstva, pokud výše finančního závazku přesáhne částku 150.000,- Kč bez DPH,
- s) projednávat odvolání proti rozhodnutí představenstva,
- t) schvalovat narovnání ve věci nároků družstva vůči členům představenstva,
- u) schvalovat plán oprav na příslušné období,
- v) rozhodovat o dalších záležitostech, které si vyhradí Členská schůze.

22.3. Rozhodování Členské schůze je vykonáváno formou přijatého usnesení.

### **Článek 23**

#### **Jednání Členské schůze**

- 23.1. Jednání Členské schůze svolává představenstvo dle potřeby, nejméně jedenkrát za rok. Na žádost alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně 1/5 hlasů, nebo kontrolní komise zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání Členské schůze.
- 23.2. Členská schůze musí být svolána, jestliže o to písemně požádá alespoň 10% členů družstva mající nejméně 1/5 hlasů nebo kontrolní komise, a to nejpozději do 15 dnů od doručení žádosti. Jestliže představenstvo nesvolá Členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání Členské schůze, oprávněna svolat Členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů družstva.
- 23.3. Představenstvo svolá Členskou schůzi bez zbytečného odkladu 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, nebo
  - b) se družstvo dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu a navrhne Členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 23.4. Členskou schůzi svolá představenstvo písemnou pozvánkou vyvěšenou na veřejném místě v domě (sídle družstva) a na internetových stránkách družstva nejméně 15 kalendářních dní přede dnem jejího konání a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání Členské schůze. Pozvánka obsahuje firmu a sídlo družstva, termín a místo konání Členské schůze, její program, označení, zda se jedná o členskou nebo náhradní Členskou schůzi, a místo, kde se členové mohou seznámit s podklady k jednotlivým bodům programu. Pozvánku musí podepsat předseda nebo v jeho nepřítomnosti dva členové představenstva.
- 23.5. Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných členů, pokud zákon nevyžaduje vyšší počet hlasů.
- 23.6. Není-li Členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní Členskou schůzi tak, aby se konala bez zbytečného odkladu ode dne, kdy se měla konat Členská schůze původně svolaná. Náhradní Členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní Členská schůze, nejpozději však 15 dnů před konáním náhradní Členské schůze.

Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Pro platnost usnesení náhradní členské schůze se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů.

23.7. Na členské schůzi se volí zapisovatel a ověřovatelé zápisu, popřípadě sčítatelé hlasů.

## **Článek 24**

### **Hlasování členské schůze**

- 24.1. Při hlasování má každý člen jeden hlas. Společní členové podle čl. 11 mají rovněž jeden hlas společně.
- 24.2. Zastoupení člena na členské schůzi jiným členem družstva nebo jinou osobou je možné toliko na základě písemné plné moci s výslovným zmocněním k zastupování na členské schůzi a k hlasování o usneseních tam přijatých, přičemž podpis zmocnitele musí být úředně ověřen. Nikdo nesmí být na jednání zmocněncem více než 1/3 všech členů družstva, jinak platí, že nemá na jednání schůze udělenou žádnou plnou moc. Tím však nejsou dotčeny předpisy o zastoupení ze zákona nebo na základě soudního rozhodnutí.
- 24.3. Na členské schůzi se hlasuje formou hlasovacích lístků, na kterých uvedou členové družstva své jméno a příjmení, vyznačí písemně svou vůli k projednávané věci (pro, proti, zdržel se) a připojí vlastnoruční podpis. Vyplněné hlasovací lístky se odevzdávají sčítatelům.
- 24.4. Společní členové obdrží jeden hlasovací lístek, který je pro dané hlasování platný, pokud je připojen vlastnoruční podpis alespoň jednoho ze společných členů.
- 24.5. O tajném hlasování nebo jiném způsobu veřejného hlasování na návrh předsedajícího může rozhodnout členská schůze. O tomto návrhu se hlasuje aklamací (zvednutím ruky).
- 24.6. Člen nemůže vykonávat hlasovací právo
- a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
  - b) rozhoduje-li členská schůze o jeho vyloučení nebo o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce orgánu družstva,
  - d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.

## **Článek 25**

### **Zrušení usnesení členské schůze**

- 25.1. Každý člen družstva je oprávněn podat k soudu návrh na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze za podmínek uvedených v ustanovení příslušného zákona.

## **Článek 26**

### **Zápis o členské schůzi**

- 26.1. O každé členské schůzi se do 15 dnů od jejího konání pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání schůze,
  - b) program jednání a přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů družstva, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 26.2. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze (prezenční listina) s podpisy zúčastněných, pozvánka na členskou schůzi a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, přičemž veškeré tyto podklady je povinno představenstvo nebo osoba k tomu pověřená archivovat na zvlášť k tomuto účelu určeném místě.
- 26.3. Správnost zápisu o členské schůzi potvrzují ověřovatelé zápisu zvolení členskou schůzí. O rozhodnutí členské schůze, kterým se mění stanovy, rozhoduje o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva, musí být pořízen notářský zápis.

## **Článek 27**

### **Rozhodování per rollam**

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

- 27.2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí. Písemným návrhem se rozumí také zaslání návrhu dle bodu 27.3. elektronickou poštou.
- 27.3. 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, potřebné pro přijetí rozhodnutí.
- 27.4. Nedoručí-li člen ve lhůtě dle bodu 27.3. písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 27.5. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny (notářského zápisu), ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.
- 27.6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- 27.7. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam. V oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

## **Článek 28**

### **Představenstvo družstva**

- 28.1. Představenstvo družstva je statutárním orgánem družstva, kterému přísluší:
- a) řídit činnost družstva,
  - b) určovat výši záloh na úhrady za služby spojené s užíváním bytu,
  - c) předkládat členské schůzi návrh na vyloučení člena z družstva,
  - d) rozhodovat o všech dalších záležitostech, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu družstva.
- 28.2. Tam, kde se v těchto stanovách hovoří o rozhodovacích či jiných pravomocích v družstvu, rozumí se tím, není-li uvedeno v jednotlivých ustanoveních těchto stanov jinak, že tyto pravomoci vykonává představenstvo.
- 28.3. Družstvo zastupuje předseda představenstva nebo zmocněný člen představenstva. Je-li pro právní jednání, které činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisů alespoň dvou členů představenstva. Za družstvo se podepisuje tak, že k napsané nebo vytištěné obchodní firmě družstva připojí své podpisy alespoň dva členové představenstva. Zcizovat, zatěžovat nemovitý a movitý majetek družstva a ručit majetkem družstva lze pouze po předchozím písemném souhlasu členské schůze družstva.
- 28.4. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
- 28.5. Představenstvo ani jeho předseda není oprávněn bez předchozího souhlasu kontrolní komise uzavírat smlouvy, jejichž plnění přesahuje jednorázovou částku 150.000,- Kč bez DPH (nevztahuje se na finanční závazek v případě havarijního stavu majetku vyžadující bezodkladnou opravu), nebo roční plnění jednomu subjektu převyšující částku 250.000,- Kč bez DPH.
- 28.6. Představenstvo je povinno v případě zakázky, jejíž finanční objem přesahuje částku 500.000,- Kč, vyhlásit výběrové řízení a vybírat nejméně ze tří nabídek.
- 28.7. Představenstvo předkládá a odpovídá členské schůzi za řádnou účetní závěrku. Zároveň s tím navrhne i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztráty. Členové družstva si mohou tyto materiály vyžádat kdykoli k nahlédnutí.
- 28.8. Představenstvo má 4 členy, kteří ze svého středu volí předsedu představenstva.
- 28.9. Představenstvo se schází podle potřeby, vždy alespoň jednou za čtvrt roku. Musí se však sejít do 10 kalendářních dnů vždy, když mu je doručen podnět kontrolní komise, pokud na její výzvu nedošlo k nápravě zjištěných nedostatků. Pro platnost usnesení se vyžaduje přítomnost nadpoloviční většiny všech členů a souhlas prosté většiny hlasů přítomných členů představenstva. V případě rovnosti počtu hlasů rozhoduje hlas předsedy nebo jeho zástupce. Z jednání představenstva se pořizuje zápis.
- 28.10. Pověřený člen představenstva je povinen vést seznam všech členů družstva.

28.11. Představenstvo je rovněž povinno dbát o to, aby veškeré údaje o družstvu a jejich změny byly bez zbytečného odkladu za splnění všech zákonných podmínek oznámeny příslušnému rejstříkovému soudu.

## **Článek 29**

### **Kontrolní komise**

- 29.1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Odpovídá pouze Členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
- 29.2. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva, přijímá a vyřizuje stížnosti členů družstva týkající se družstevních záležitostí.
- 29.3. Kontrolní komise upozorňuje představenstvo družstva na zjištěné nedostatky a požaduje zjednání nápravy. Není-li ve stanovené lhůtě zjednána náprava podle požadavků kontrolní komise, je tato oprávněna požádat představenstvo o svolání Členské schůze.
- 29.4. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva, přičemž představenstvo je povinno do 15 kalendářních dnů oznámit kontrolní komisi všechny požadované skutečnosti.
- 29.5. Kontrolní komise vyslovuje předchozí souhlas s návrhy veškerých smluv, jejichž plnění přesahuje jednorázovou částku 150.000,- Kč bez DPH, nebo když roční plnění jednomu subjektu přesahuje částku 250.000,- Kč bez DPH.
- 29.6. Kontrolní komise se skládá ze 4 členů, kteří si ze svého středu volí předsedu.
- 29.7. Kontrolní komise se schází podle potřeby, alespoň jednou za čtvrt roku. Jednání svolává a řídí předseda kontrolní komise nebo jím pověřený člen. O každém jednání musí být pořízen zápis. Pro platnost usnesení se vyžaduje přítomnost nadpoloviční většiny všech členů a souhlas prosté většiny hlasů přítomných členů kontrolní komise. V případě rovnosti počtu hlasů rozhoduje hlas předsedy nebo jeho zástupce.
- 29.8. Předseda kontrolní komise může být přizván na jednání představenstva družstva.

## **Článek 30**

### **Společná ustanovení o orgánech družstva**

- 30.1. Funkční období členů orgánů družstva je 5 let.
- 30.2. Členové družstva mohou být do těchto orgánů družstva voleni opětovně.
- 30.3. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 30.4. Člen družstva, který je zvolen do funkce orgánu družstva, může z ní odstoupit, nesmí tak učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení oznámení o odstoupení, není-li na jeho žádost schválen jiný okamžik zániku funkce. V případě smrti člena orgánu, jeho odstoupení, odvolání z funkce nebo jiného způsobu ukončení funkce zvolí nejbližší Členská schůze nového člena orgánu. Pokud je zvolen náhradník orgánu družstva, je do zvolení nového člena orgánu kooptován na uvolněné místo orgánu družstva. Orgán družstva, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští Členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena orgánu družstva podle stanoveného pořadí.
- 30.5. Každému členu představenstva a kontrolní komise družstva náleží jeden hlas. Hlasuje se osobně a veřejně, pokud se jedná o orgán neusnese v konkrétním případě na tajném hlasování. Usnesení lze 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.
- 30.6. Spory mezi představenstvem, jeho předsedou a kontrolní komisí řeší Členská schůze. Jednání Členské schůze je v tomto případě oprávněn svolat kterýkoliv člen představenstva nebo kontrolní komise.
- 30.7. Členové volených orgánů družstva jsou povinni vykonávat svoji funkci s potřebnými znalostmi a péčí řádného hospodáře. Odpovědnost za porušení povinnosti péče řádného hospodáře řeší příslušná ustanovení ZOK a NOZ.
- 30.8. Na členy orgánů družstva se vztahuje zákaz konkurence dle příslušných ustanovení ZOK a NOZ.
- 30.9. Z jednání představenstva družstva i kontrolní komise se pořizují zápisy, které budou na vyžádání k dispozici členům družstva. Náležitosti zápisů stanoví ZOK.

30.10. Členská schůze může za vykonávání volených funkcí stanovit finanční odměnu členům orgánů za výkon jejich funkce. Odměnu za výkon funkce lze orgánům družstva poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce nebo je schválena usnesením Členské schůze.

## **Část V. Správa družstva**

### **Článek 31 Správa a vedení vymezené agendy družstva**

31.1. Správa a vedení vymezené agendy družstva může být zajišťováno smluvně dodavatelskou firmou.

## **Část VI. Zrušení a likvidace družstva**

### **Článek 32 Zánik družstva**

32.1. Družstvo se zrušuje:

- a) usnesením Členské schůze,
- b) z důvodů stanovených zákonem,
- c) rozhodnutím soudu.

32.2. O rozhodnutí Členské schůze o zrušení musí být pořízen notářský zápis.

32.3. Družstvo zaniká dnem pravomocného výmazu z obchodního rejstříku.

### **Článek 33 Přeměna družstva**

33.1. Usnesení Členské schůze o přeměně družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení jmění, které na něj přechází. O rozhodnutí Členské schůze se pořizuje notářský zápis, jehož přílohou je projekt přeměny.

33.2. Přeměna družstva se řídí zák. č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev.

### **Článek 34 Zrušení družstva rozhodnutím soudu**

34.1. Soud je oprávněn na návrh toho, kdo osvědčil právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:

- a) není schopno po dobu delší než 1 rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel,
- b) nespĺňuje předpoklady vyžadované zákonem pro vznik družstva,
- c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnásení,
- d) nemůžé vykonávat svoji činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy,
- e) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že narušuje veřejný pořádek,
- f) porušuje závažným způsobem ustanovení předpisů o hospodaření se svým majetkem,
- g) provozuje takovou činnost v rozporu se zákonem, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.

### **Článek 35 Likvidace družstva**

35.1. Nestanoví-li zákon jinak, vstupuje zrušené družstvo do likvidace. Tento vstup se zapisuje do obchodního rejstříku a po celou dobu likvidace užívá družstvo svoji obchodní firmu s dovětkem „v likvidaci“.

35.2. Po dobu likvidace nevykonávají své funkce orgány družstva, vyjma Členské schůze.

- 35.3. Likvidátor je zvolen Členskou schůzí.
- 35.4. Likvidační zůstatek se na základě návrhu likvidátora rozdělí alespoň tak, aby na každého člena připadl jeho základní členský vklad a vklad odpovídající další majetkové účasti člena, popř. jeho poměrná část, a to podle rozsahu, v jakém se podílejí na základním kapitálu družstva.

## **Část VII. Nájem družstevního bytu**

### **Článek 36 Základní ustanovení**

- 36.1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
- 36.2. 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 a ve výši určené Členskou schůzí,
  - b) splňuje podmínky pro vznik členství a ostatní podmínky stanovené zákonem a těmito stanovami.
- 36.3. Ustanovení této části stanov se použijí přiměřeně podle povahy věci také na jiný předmět nájmu.

### **Článek 37 Právo na uzavření nájemní smlouvy**

- 37.1. 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.
- 37.2. 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.
- 37.3. Ustanovení bodů 37.1. a 37.2. 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.

### **Článek 38 Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu**

- 38.1. Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb i bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle čl. 39.
- 38.2. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:
- a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle čl. 39,
  - 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 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, doložené zápisem z jednání Členské schůze,
  - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

- 38.3. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle čl. 39 a 40 nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva nájemci.

### **Článek 39** **Nájemné**

- 39.1. Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením Členská schůze v souladu s příslušným ustanovením ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovému 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 a domu.
- 39.2. Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v čl. 40.
- 39.3. Nájemné je splatné do 15. dne měsíce, ke kterému se úhrady váží. Nebude-li zaplacen ani do pěti dnů po tomto termínu, je pronajímatel oprávněn předsat a nájemce povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení se řídí platnou legislativou a za každý den prodlení činí 1 promile (0,01%) dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

### **Článek 40**

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

- 40.1. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.
- 40.2. 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.
- 40.3. 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.
- 40.4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí Členská schůze. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem nebo Členskou schůzí schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.
- 40.5. Zálohy na úhradu za služby jsou splatné do 15. dne měsíce, ke kterému se úhrady váží. Nebudou-li zaplacen ani do pěti dnů po tomto termínu, je pronajímatel oprávněn předsat a nájemce povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení se řídí platnou legislativou, a za každý den prodlení činí 1 promile (0,01%) dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

## **Část VIII.**

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

#### **Článek 41**

##### **Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu**

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

##### 41.1. Bytové družstvo zejména:

- a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání v souladu s body 41.11. a 41.12. Dále udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
- b) 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,
- c) může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchýlná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.

41.2. Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

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

##### 41.3. Nájemce družstevního bytu zejména:

- a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
- b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti a návštěvy,
- c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí písemně zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu s jejich jménem, příjmením a datem narození. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení Členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle bodu 41.11.,
- e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned představenstvu bytového družstva. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda, a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
- f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě (návštěvy),
- g) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,



- h) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.
- 41.4. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.
- 41.5. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní a hygienické předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad přiměřenou míru. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a dodržování právních předpisů.
- 41.6. Pokud chce nájemce byt využívat zcela nebo částečně k jiným účelům, musí podat bytovému družstvu předem písemnou žádost, o které rozhodne představenstvo zároveň se stanovením podmínek, které je nutno dodržet. Souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením Členské schůze. Pokud by Členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- 41.7. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.
- 41.8. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- 41.9. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely stanovení záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením Členské schůze.

### **Opravy a údržba v bytě**

- 41.10. 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 údržby a oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení Členské schůze a příslušných právních předpisů.

- 41.11. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení, nestanoví-li Členská schůze jinak. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu:
- spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou, včetně radiátorů a topných těles (v takovém případě navíc s potřebným souhlasem bytového družstva), výmalby, apod.,
  - spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě.
- 41.12. Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny parapetů, oken, nebo výměny jejich částí, pokud Členská schůze nerozhodne jinak. Na tyto musí mít souhlas družstva.

### **Užívání společných prostor domu a zařízení**

- 41.13. Společných prostor a zařízení se užívá jen k účelům, ke kterým byly určeny. Umístování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách není dovoleno. Vchody, chodby včetně chodbiček vedoucích ke sklípkům, schodiště včetně odpočívadel a jiné společné prostory musí zůstat volné. Odkládání jakýchkoliv předmětů v těchto prostorách je zakázáno.
- 41.14. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníků člen družstva nebo jiná zjištěná osoba, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

### **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

- 41.15. Družstvo je povinno zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. Výkon úklidových prací může družstvo zajistit prostřednictvím dodavatelské firmy.
- 41.16. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit, používat otevřené světlo a odhazovat nedopalky nebo jiné odpadky. Nedopalky cigaret či jiný odpad je zakázáno vyhazovat z oken.
- 41.17. Nájemce bytu je povinen dbát na to, aby nezpůsobil znečištění chodeb. Pokud by k takovému znečištění došlo, je povinen ihned provést nezbytný úklid znečištěného místa.
- 41.18. Neodstraní-li nájemce znečištění dotčeného místa má bytové družstvo právo odstranit znečištění na vlastní náklady a požadovat po nájemci náhradu škody. Stejná opatření se vůči nájemci uplatní i v případě, že body 41.16. a 41.17 porušily osoby pobývající v nájemcově domácnosti, či návštěvy, které nájemce přijal ve své domácnosti.

### **Sklepy**

- 41.19. Sklepy jsou určeny především k uskladnění věcí jednotlivých domácností nájemců. Jsou-li v nich též ukládány potraviny, učiní nájemce opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a zápachu.
- 41.20. Ve sklepích je zakázáno kouřit, používat otevřené světlo (např. svíčku), skladovat pohonné hmoty, hořlaviny a jiné snadno zápalné látky nebo zapáchající předměty.
- 41.21. V chodbičkách vedoucích ke sklepům nesmí nájemce ukládat žádné předměty, chodbičky musí zůstat trvale volné.

### **Domácí zvířata**

- 41.22. V zájmu ochrany života a zdraví, zachování čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je nájemce-chovatel zvířete povinen zejména:
- zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovanému pohybu zvířete ve společných prostorách domu,
  - dbát, aby zvíře neznečišťovalo společné prostory a venkovní okolí domu,

- c) důsledně dbát na dodržování hygienických pravidel, čistotu, bezpečnost ostatních nájemců a pečovat o to, aby chov zvířete nedával podnět k narušení pravidel obvyklého soužití v domě,
- d) zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo ostatní nájemce nadměrným hlukem, zápachem či jiným způsobem,
- e) nájemce je povinen dodržovat předpisy upravující chov domácích zvířat,
- f) uhradit veškerou škodu způsobenou zvířetem Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

### **Klid v domě**

41.23. Nájemce je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak ohleduplně, aby sám ani osoby, které s ním bydlí, nebo jeho návštěvy neobtěžovaly sousedy nadměrným hlukem, zápachem či jiným způsobem.

41.24. V době od 22 do 6 hodin je nutno dodržovat noční klid.

## **Část IX. Společná ustanovení**

### **Článek 42**

#### **Doručení rozhodnutí**

- 42.1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno.
- 42.2. Lhůta k podání odvolání činí 15 kalendářních dnů od doručení rozhodnutí, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, pokud není právním předpisem stanoveno jinak.
- 42.3. Rozhodnutí je doručeno i tehdy, když jej člen odmítne převzít nebo pokud si zásilku, již mu bylo rozhodnutí zasláno podruhé, v úložní době na poště nevyzvedne.
- 42.4. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím Členské schůze.

### **Článek 43**

#### **Započtení pohledávek**

- 43.1. Družstvo je oprávněno provést započtení svých pohledávek vůči závazkům ke členovi družstva, tj. např. oproti přeplatkům nebo jinému finančnímu plnění, které má družstvo členovi poskytnout.

## **Část X. Závěrečná ustanovení**

### **Článek 44**

#### **Cíl družstva**

- 44.1. Cílem družstva je, aby po vyrovnání všech závazků družstva a členů spojených s koupí domu došlo v souladu s právními předpisy k transformaci bytového družstva na společenství vlastníků jednotek pro správu domu.

### **Článek 45**

#### **Závěrečná ustanovení**

- 45.1. Tyto stanovy nabývají platnosti a účinnosti přijetím Členskou schůzí. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení těch interních předpisů družstva, která jsou v rozporu se stanovami.
- 45.2. Jakékoli změny a dodatky přijatých stanov je možno činit pouze formou předepsanou v zákoně nebo v těchto stanovách.
- 45.3. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle příslušného ustanovení ZOK .
- 45.4. Tyto stanovy byly schváleny usnesením Členské schůze družstva dne 16. června 2015.

# Obsah

<b>Část I. - Základní ustanovení</b>	
Obchodní firma a sídlo družstva.....	2
Právní postavení družstva .....	2
Předmět činnosti družstva.....	2
<b>Část II - Hospodaření družstva</b>	
Základní kapitál .....	2
Závazek k další majetkové účasti členů družstva .....	2
Nedělitelný fond .....	3
Další zajišťovací fondy .....	3
Řádná účetní závěrka a rozdělení zisku .....	3
<b>Část III - Členství v družstvu</b>	
Členství v družstvu .....	3
Družstevní podíl.....	4
Společné členství .....	4
Členská práva a povinnosti .....	4
Členská evidence .....	6
Zánik členství.....	6
Dohoda.....	6
Vystoupení .....	7
Úmrtí člena .....	7
Vyloučení.....	7
Zánik společného členství.....	8
Majetkové vypořádání .....	8
<b>Část IV - Orgány družstva</b>	
Obecná ustanovení.....	8
Členská schůze.....	8
Jednání Členské schůze .....	9
Hlasování Členské schůze .....	10
Zrušení usnesení Členské schůze.....	10
Zápis o Členské schůzi .....	10
Rozhodování per rollam.....	10
Představenstvo družstva.....	11
Kontrolní komise .....	12
Společná ustanovení o orgánech družstva .....	12
<b>Část V - Správa</b>	
Správa a vedení vymezené agendy družstva.....	13
<b>Část VI - zrušení a likvidace družstva</b>	
Zánik družstva.....	13
Přeměna družstva .....	13
Zrušení družstva rozhodnutím soudu.....	13
Likvidace družstva .....	13
<b>Část VII - Nájem družstevního bytu</b>	
Základní ustanovení.....	14
Právo na uzavření nájemní smlouvy .....	14
Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu.....	14
Nájemné .....	15
Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby).....	15

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

Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu .....	16
Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu.....	16
Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu.....	16
Opravy a údržba v bytě .....	17
Užívání společných prostor domu a zařízení .....	18
Zajištění pořádku a čistoty v domě .....	18
Sklepy .....	18
Domácí zvířata .....	18
Klid v domě .....	19

## **Část IX - Společná ustanovení**

Doručení rozhodnutí .....	19
Započtení pohledávek .....	19

## **Část X - Závěrečná ustanovení**

Cíl družstva .....	19
Závěrečná ustanovení .....	19

---

### **Seznam použitých zkratk**

ZOK – Zákon o korporacích (str. 4, 7, 11, 13, 15, 16, 20)

NOZ – Nový občanský zákoník (str. 4, 5, 13)