

**STANOVY**  
**Bytového družstva Boleslavská 1989/20**

**Část I.**  
**Základní ustanovení**

**Čl. 1**

1. Firma: **Bytové družstvo Boleslavská 1989/20**
2. Sídlo: Praha 3, ul. Boleslavská 20, čp. 1989 v kat. úz. Vinohrady
3. Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu Dr, č.vl. 5075 a má přiděleno IČO: 254 52 448. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

**Čl. 2**

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo je obchodní korporací.

**Část II.**  
**Předmět činnosti družstva**

**Čl. 3**

**Předmět činnosti**

Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a nebytových prostor, a to zejména za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů

**Část III.**  
**Členství v družstvu, vznik členství**

**Čl. 4**

**Vznik členství**

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba nebo osoba právnická, s trvalým pobytem nebo sídlem na území České republiky, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
3. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
  - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
  - b) dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
  - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
4. Členství nevzniká před zaplacením vstupního poplatku.
5. Převod družstevního podílu na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nepodléhá souhlasu představenstva.

**Čl. 5**

**Přijetí za člena družstva**

1. Členství v družstvu vzniká dnem, kdy členská schůze družstva rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky uchazeče o členství. Přihláška musí obsahovat vždy též uvedení adresy, na kterou má být uchazeči o členství zasláno rozhodnutí členské schůze družstva o přihlášce.
2. Rozhodnutí členské schůze družstva o přihlášce uchazeče o členství doručí družstvo tomuto uchazeči na adresu uvedenou v jeho přihlášce.
3. Družstvo vrátí základní členský vklad (pokud byl uchazečem o členství splacen) uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne zamítavého rozhodnutí členské schůze družstva.
4. Členství v družstvu nevzniká před zaplacením základního členského vkladu.
5. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje, kromě firmy nebo názvu a sídla právnické osoby nebo jména, příjmení a bydliště fyzické osoby jako člena i výše jejího členského vkladu a výše, v níž byl splacen. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

## Čl. 6

### Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Právy a povinnostmi se rozumí zejména:
  - Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá,
  - právo volit a být volen do orgánů družstva,
  - právo účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
  - právo podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,
  - povinnost dodržovat stanovy,
  - povinnost dodržovat rozhodnutí orgánů družstva.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, pokud se nejedná o společné členství manželů.
3. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
4. Zastavení družstevního podílu je povoleno.

## Čl. 7

### Společné členství manželů

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. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
5. Společné členství manželů zaniká:
  - a) vypořádáním společného jmění manželů;
  - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
  - c) rozhodnutím soudu;
  - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
  - e) smrtí jednoho z bývalých manželů; nebo
  - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

## **Čl. 8**

1. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
2. Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

## **Čl. 9**

### **Splynutí družstevních podílů**

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však 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.

## **Čl. 10**

### **Přeměna členství**

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

## **Čl. 11**

### **Rozdělení družstevního podílu**

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen na základě svého družstevního podílu nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, anebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Účinky rozdělení nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením, pokud tato vkladová povinnost již není součástí družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

## **Čl. 12**

### **Členská práva a povinnosti**

1. Člen družstva má právo zejména:
  - a. účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného nebo zplnomocněného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze nebo pořízení jeho fotokopie,
  - b. volit a být volen do orgánů družstva, je-li plně svéprávný,
  - c. účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod poskytovaných družstvem svým členům, pokud se těchto práv sám nevzdá,
  - d. předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva - obracet se k jeho orgánům s podněty, náměty a stížnostmi, pokud se týkají činnosti družstva a být o jejich vyřízení informován,
  - e. být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytu (nebytového prostoru) - nájemného a služeb s tím spojených,
  - f. požádat družstvo o bezplatný převod bytu do vlastnictví. Družstvo má povinnost tento převod uskutečnit do 3 měsíců od doručení žádosti člena,
  - g. platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor),

- h. další práva vyplývající z těchto stanov nebo obecně závazných právních předpisů.

### Čl. 13

#### Základní členské povinnosti

1. Člen družstva je povinen zejména:
  - a. dodržovat stanovy, domovní řád a řídit se rozhodnutím orgánů družstva,
  - b. uhradit základní členský vklad, splatit další členský vklad, ke kterému se zavázal, ve výši, za podmínek a ve lhůtě, určené ve smlouvě o dalším členském vkladu, uhradit další případné platby podle rozhodnutí členské schůze vyvolané potřebami družstva v souladu se stanovami a platit řádně a včas věcně usměrňované nájemné, příspěvky do fondů družstva a zálohy na služby spojené s bydlením,
  - c. chránit družstevní majetek i majetek ostatních členů družstva, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně udržovat byt a nepoškozovat a neznečišťovat společné prostory domu i prostoru s bytem bezprostředně spojené,
  - d. upozorňovat orgány družstva na vzniklé závady na spravovaném majetku, jakož i na chování a činnosti družstevní majetek zjevně poškozující, a podle svých sil a schopností působit proti jejich šíření,
  - e. oznamovat orgánům družstva změny, týkající se člena a počtu příslušníků jeho domácnosti, jež jsou důležité pro vedení seznamu členů a majetku družstva a pro vyúčtování služeb,
  - f. umožňovat pověřeným zástupcům družstva zjištění technického stavu bytu v nezbytných případech a na předchozí vyžádání,
  - g. udržovat a pečovat o majetek, jenž je výbavou bytu a jenž je s majetkem družstva pevně nebo odpojitě spojen, s cílem předcházet jeho poškození,
  - h. účastnit se řádně na činnosti orgánů družstva, do kterých byl zvolen
  - i. požádat představenstvo družstva o souhlas k provedení stavebních úprav v bytě, včetně úprav zasahujících do společných rozvodů instalací (plynovod, vodovod, kanalizace a elektroinstalace), v souladu s obecně závaznými právními předpisy a v případě provedení těchto úprav předat představenstvu družstva dokumentaci stavebních změn a úprav,
  - j. uhradit další členský vklad v souladu s písm. b) v případech nepředvídatelných havárií nebo nezbytných oprav domu čp. 1989, které nelze pokrýt z prostředků na fondech družstva, jehož výše a termín splacení budou vymezeny usnesením členské schůze, schváleným kvalifikovanou většinou,
  - k. byt nebo jeho část může člen používat k jiným účelům než je bydlení jen se souhlasem družstva.
  - l. zajistit odstranění závad v bytě, které mohou ohrozit majetek jiného člena nebo družstva,
  - m. dodržovat zásady občanského soužití,
  - n. oznámit družstvu stavební úpravy před jejich zahájením,
  - o. podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, přičemž uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla,
  - p. další povinnosti, stanovené zákonem a těmito stanovami.
2. Povinnosti a práva k bytu se přiměřeně vztahují i na nebytový prostor.

## **Čl. 14**

### **Členský vklad**

1. Členský vklad v družstvu tvoří základní členský vklad a případný další členský vklad.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a je 3.200,- Kč (slovy tři tisíce dvě stě korun českých). Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. Základní členský vklad je splatný v penězích v hotovosti nebo převodem na účet družstva. Základní členský vklad musí být splacen nejpozději ke dni vzniku členství, jinak členství nevznikne.
3. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství.
4. Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
5. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
6. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložením členská schůze.

## **Čl. 15**

### **Převod družstevního podílu**

Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky pozdější. Podmínkou je přijetí stanov družstva bez výhrad. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy.

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

Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

Doklady, mající za následek převod členských práv a povinností, musí být podepsány průkazným způsobem (ověřené podpisy správou družstva, notářem apod.) a v případě ženatých (vdaných) osob, oběma manžely.

## **Čl. 16**

### **Zánik členství**

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
  - b) vystoupením člena;
  - c) vyloučením člena;
  - d) převodem družstevního podílu;
  - e) přechodem družstevního podílu;
  - f) smrtí člena družstva;
  - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
  - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
  - i) doručením vyznění 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 jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
  - j) zánikem družstva bez právního nástupce.

2. Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

## **Čl. 17**

### **Dohoda**

1. Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Písemná dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zanikne a časový údaj o dni, ke kterému dojde k vyklizení a předání bytu.
2. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, prokazatelně doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
3. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.

## **Čl. 18**

### **Vystoupení**

1. Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným členské schůzi. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí tři měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
3. Člen družstva může vzít své vystoupení písemně zpět. S tímto rozhodnutím však musí představenstvo vyslovit písemný souhlas.

## **Čl. 19**

### **Vystoupení člena bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov**

1. Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.
2. K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle předchozího odstavce a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
3. Vystoupil-li člen z bytového družstva pro nesouhlas se změnou stanov, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

## **Čl. 20**

### **Přechod družstevního podílu**

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídnou při vypořádání dědictví.

## **Čl. 21**

### **Vyloučení**

1. Členská schůze může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:
  - a) hrubě nebo opakovaně porušuje stanovy nebo rozhodnutí orgánů družstva
  - b) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda nebo trpí, aby se majetku takto

- užívalo
- c) sám, nebo spolu se svými blízkými porušuje hrubě pořádek v domě, pravidla morálky a soužití občanů, popř. tak činí osoby, které jeho byt či nebyt. prostor užívají
  - d) je-li v prodlení po dobu delší než 3 měsíce se zaplacením věcného nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu a nebytového prostoru
  - e) byl odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo majetku družstva
  - f) nezaplatil družstvu další členský vklad (vklady) v souladu se stanovami
2. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu.
  3. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
  4. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
  5. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
  6. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
  7. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Členská schůze je oprávněna zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

## Čl. 22

### Zánik družstva

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku. Rozhodnutí členské schůze družstva musí mít formu veřejné listiny.

## Čl. 23

### Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
  - a) smrtí jednoho z manželů
  - b) dohodou rozvedených manželů (společných členů)
  - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manžely
  - d) jiným, zákonem připuštěným způsobem
2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva

- a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel.
3. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
  4. Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé – společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
  5. Společné členství manželů v družstvu zaniká za stejných podmínek jako členství samostatné, zejména převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

## **Čl. 24**

### **Vypořádací podíl**

1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu.
2. Při určení výše vypořádacího podílu se bude postupovat podle poměru spoluvlastnických podílů na podlahových částech domu a to dvojím způsobem.
  - a. u členů družstva s nárokem na nájemní smlouvu bude podíl určen součtem dílčího podílu na podlahových plochách bytů ve vlastnictví Družstva a podílem na nebytových prostorách. Podíl na nebytových jednotkách (garážích) bude odvozen od poměru plochy bytu s platnou nájemní smlouvou ku celkové ploše bytů v domě.
  - b. u členů družstva s převedenými byty do osobního vlastnictví bude podíl určen pouze podle podílu na nebytových prostorách a jeho výše bude odvozena od poměru plochy bytu v osobním vlastnictví ku celkové ploše bytů v domě.
3. Poměrné části podílů jsou definovány přílohou těchto stanov a jsou odvozeny od výměr jednotek uvedených v Prohlášení vlastníka zaneseném v Katastru nemovitostí.
4. Kromě nároku dle odst. 1. a 2. nemá bývalý člen, ani jeho dědicové, nebo jeho právní nástupci, z důvodu zániku členství nárok na žádnou jinou část majetku družstva.
5. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.
6. Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích.
7. Výplata vypořádacího podílu je vázána na uvolnění s podílem spojeného družstevního bytu.
8. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
9. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

## **Čl. 25**

### **Seznam členů**

1. Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
  - jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
  - den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
  - výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu)



- určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
3. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.
  4. Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.
  5. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu členů nahlédl.
  6. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

## čl. 26

### Nájem družstevního bytu

1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
2. Nájem družstevního bytu vzniká na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu (dále jen „nájemní smlouva“) uzavřené mezi pronajímatelem - družstvem a nájemcem - členem družstva.
3. Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:
  - a) člen se podílí, případně jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu členským vkladem, způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a byt nebyl převeden do osobního vlastnictví
  - b) splňuje veškeré další podmínky stanovené ZOK a těmito stanovami.
4. Ustanovení této části stanov se přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu, pokud to povaha věci dovoluje.
5. Jestliže nájemcem bytu nebo nebytového prostoru v nemovitosti ve vlastnictví družstva je osoba, která není členem družstva, stanoví podmínky pro uzavření nájemní smlouvy vždy v konkrétním případě představenstvo družstva.
6. Byt nebo nebytový prostor v nemovitosti ve vlastnictví družstva lze přenechat komukoliv do podnájmu. Přenechání bytu nebo nebytového prostoru do podnájmu je člen povinen oznámit představenstvu.
7. Pokud 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 toto právo v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. To platí i v případech, kdy stejnému členu náleží právo k uzavření více smluv o nájmu družstevního bytu.
8. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
9. Pokud 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 náležel dosavadnímu členovi. To platí i v případech, kdy náleželo dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.
10. Nájemní smlouva musí být sjednána písemně a musí obsahovat označení předmětu nájmu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za užívání bytu nebo jejich výši.
11. Bytové družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena bytového družstva. Člen bytového družstva smí souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li bytové družstvo úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy je člen

bytového družstva povinen jejich provedení umožnit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

12. Bytové družstvo je povinno informovat členy družstva o potřebě provedení úprav uvedených v předchozím odstavci, jakožto i o provedení oprav, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě včetně jejich rozsahu a termínech provedení. Dále je bytové družstvo povinno informovat členy družstva o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (o zadání, podmínkách, průběhu a výsledku výběrového řízení) a dále o cenách, které bude bytové družstvo hradit za provedené práce.
13. Nájemce družstevního bytu je povinen zejména:
  - i) dodržovat domovní řád schválený členskou schůzí;
  - ii) plnit včas a řádně veškeré povinnosti vyplývající pro něj z uzavřené nájemní smlouvy k bytu nebo nebytovému prostoru v nemovitosti ve vlastnictví družstva, jakož i povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů;
  - iii) hradit včas a řádně nájemné stanovené v nájemní smlouvě a hradit včas a řádně úhrady za služby spojené s nájmem (včetně případných záloh na tyto platby);
  - iv) majetek družstva, který je oprávněn užívat ať výlučně nebo společně s jinými, užívat pouze řádně a tak, aby družstvu nevznikla majetková újma nebo nutnost vynaložení zvýšených nákladů.
14. Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
15. Členové - nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
16. Družstvo má právo požadovat, 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 podmínkách.
17. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny interním předpisem družstva, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se interní předpis družstva stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

## **čl. 27**

### **Nájemné**

1. Nájemné ve smlouvě je stanoveno ve výši, která vyplývá z rozhodnutí představenstva družstva účinného v době uzavírání nájemní smlouvy jako výše dostačující k úhradě nákladů spojených s činností družstva a správou a údržbou nemovitostí v jeho vlastnictví. Jestliže představenstvo rozhodne kdykoliv za trvání nájemní smlouvy o změně uvedené výše nájemného, výše nájemného stanovená v nájemní smlouvě se mění ode dne doručení tohoto rozhodnutí nájemci na novou výši vyplývající z nového rozhodnutí představenstva a toto rozhodnutí se stává přílohou a součástí nájemní smlouvy.
2. Členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se družstevní byty nacházejí, splátku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů splátku případného úvěru bytového družstva ve výši odpovídající podílu na nesplacené části dalšího či dalších členských vkladů člena bytového družstva a splátku případného úvěru bytového družstva čerpaného na opravu či modernizaci družstevních bytů a domu. Výši částky, jež je přidělována do fondu rezerv na opravy a údržbu bytového fondu stanoví členská schůze v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení domu.

3. Náklady podle druhého odstavce tohoto článku se rozpočítají na jednotlivé byty a nebytové prostory podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše bytů a nebytových prostor. Případný odlišný způsob výpočtu výše nájmu stanoví interní předpis družstva.
4. Záloha na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu se platí nejpozději do 20. dne příslušného kalendářního měsíce na účet družstva. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytů za kalendářní rok vyúčtuje družstvo s nájemcem družstevního bytu nejpozději do tří měsíců poté, kdy bude družstvu jejich výše známa.
5. Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na poskytnutá plnění za kalendářní rok nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období, vyúčtuje družstvo s nájemcem družstevního bytu nejpozději do tří měsíců poté, kdy bude družstvu jejich výše známa.
6. Vyúčtováním zjištěné přeplatky družstvo vrátí členu nejpozději do 60ti dnů od vyúčtování, pokud zákon nestanoví jinak. V téže lhůtě je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěné nedoplatky.

## **čl. 28**

### **Společné členství manželů v družstva a společný nájem družstevního bytu manželů**

1. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství se manželé nebo jeden z nich stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.
2. Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manželů může vyřizovat každý z manželů.
3. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, v opačném případě je právní úkon takto učiněný právním úkonem neplatným. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé povinni i oprávněni společně a nerozdílně.
4. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
5. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů, ať už na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu, ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou, případně rozhodnutím soudu.
6. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
7. Zemřel-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl.
8. Zemřel-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

## **čl. 29**

### **Orgány bytového družstva**

1. Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze,
  - b) představenstvo,
  - c) kontrolní komise,
2. Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů se mohou stát pouze členové bytového družstva.
3. Členové orgánů mohou být voleni opakovaně.

4. Každý ze členů voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Hlasuje se veřejně, na tajném hlasování se může v jednotlivých případech usnést jednající orgán.
5. Členem voleného orgánu může být pouze plně svéprávná bezúhonná fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let.
6. Člen, který má být volen do některého z orgánů bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
7. Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, z ní může odstoupit. Nesmí tak ovšem učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena, svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
8. Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.
9. O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném interním předpisu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
10. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.
11. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 10, funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
12. Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční korespondenčním způsobem.
13. V případě korespondenčního rozhodování zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
14. Návrh rozhodnutí obsahuje
  - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
  - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,
  - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
  - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
16. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle čl. 29 odstavce 14 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

17. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování korespondenčním způsobem formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.
18. Rozhodná většina se počítá z celkové počtu hlasů všech členů družstva.
19. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí korespondenčním způsobem ; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

#### **A. Členská schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
2. Členská schůze je svolávána představenstvem dle potřeby, nejméně však jednou za každé účetní období.
3. Svolavatel členské schůze nejméně 15 dnů před jejím konáním uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na internetu uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
4. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi, pokud je o to požádá kontrolní komise, nebo alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, a to nejpozději do jednoho měsíce od doručení této žádosti.
5. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
  - a) změna stanov,
  - b) volba a odvolání členů představenstva, předsedy družstva (představenstva) a jeho zástupce, členů a předsedy kontrolní komise,
  - c) projednání výroční zprávy představenstva a kontrolní komise,
  - d) schválení koncepce rozvoje a hospodářských záměrů, tvorby a použití fondů,
  - e) schválení roční uzávěrky a rozhodování o rozdělení a užití zisku (popř. úhrady ztráty),
  - f) rozhodování o splynutí, sloučení, přeměnění, rozdělení družstva,
  - g) stanovení výše úhrady za služby spojené s bydlením a užíváním společných prostor a nebytových prostorách členů družstva a nájemného nečlenů družstva a stanoví rozsah tzv. drobných oprav v bytě placených členem družstva,
  - h) projednání zpráv kontrolní komise a vnějších kontrol včetně schválení a kontroly opatření k odstranění zjištěných nedostatků,
  - i) rozhodování o odvolání proti rozhodnutí představenstva ,
  - j) vydání a změny Domovního řádu, rozhodování o způsobu a rozsahu užívání pozemků členy družstva nebo o jiných způsobech užívání těchto pozemků ,
  - k) schvalování plateb z účtu družstva nebo v hotovosti z pokladny a finančních závazků, jejichž objem je jednorázově vyšší než 20.000,- Kč bez DPH. Osoba nebo orgán družstva, oprávněný k dispozici s majetkem družstva je v takovém případě povinen si vyžádat předchozího souhlasu s takovou dispozicí, s výjimkou případů, kdy tato dispozice nesnese odkladu. Tato mimořádná dispozice nesmí být učiněna v případě, že by se jednalo o finanční objem, převyšující částku 50.000,-Kč bez DPH,
  - l) rozhodovat o prodeji nebo jiném zcizování nemovitostí ve vlastnictví družstva. Takové rozhodnutí však může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu všech členů družstva. To neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je jeho nájemcem,
  - m) rozhodovat o zatěžování (např. formou zástavy, ručení ap.) nemovitostí ve vlastnictví družstva. Takové rozhodnutí však může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu kvalifikované, tj. 2/3 většiny všech členů bytového družstva a z důvodů zajištění finančních prostředků pro finanční pokrytí nepředvídatelných havárií nebo nezbytných oprav domu čp. 1989, které nelze pokrýt z prostředků na fondech družstva,
  - n) rozhodovat o případech nepředvídatelných havárií nebo nezbytných oprav domu čp. 1989, s nimiž má být spojena povinnost členů družstva uhradit další členský vklad,

- o) plnění dalších úkolů podle stanov a obecně platných právních předpisů a rozhodování o věcech a činnostech, jež si vyhradí.
6. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.
  7. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.
  8. Členská schůze může rozhodnout, že činnost člena družstva v orgánech družstva je činností placenou. V takovém případě stanoví výši měsíční úhrady. Rovněž může rozhodnout, že některému z členů představenstva nebo družstva náleží jednorázová odměna za provedenou činnost a v takovém případě určí i její výši.
  9. Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva.
  10. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem jednání. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
  11. Na členské schůzi se hlasuje aklamací, neusnese-li se členská schůze na hlasování hlasovacími lístky, a to třeba i v jediném bodu programu.
  12. Člen družstva, s jehož členstvím není spojeno nájemní právo k bytu, má na členské schůzi jeden hlas. Člen, s jehož členstvím je spojeno nájemní právo k bytu má na členské schůzi 10 hlasů.
  13. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů pokud zákon nebo tyto stanovy nestanoví jinak. Kvalifikované většiny, tj. 2/3 většiny všech hlasů, je třeba k přijetí usnesení v případech dle bodu 5, písm. / a), b), d), g), i), j), k), m), n) a pro přijetí nového člena družstva. Souhlasu všech členů je třeba k přijetí usnesení dle bodu 5, písm. f) a l).
  14. Pokud jsou manželé společnými členy družstva (mají pouze jeden členský hlas), postačí, aby se členské schůze zúčastnil jeden z nich. Pokud se zúčastní oba, musí hlasovat jednotně, jinak se má za to, že se hlasování zdrželi.
  15. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení.
  16. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud interní předpis bytového družstva neurčí jinak. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo interním předpisem bytového družstva.

## **B. Představenstvo**

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má tři členy, kteří jsou voleni členskou schůzí. Představenstvo volí ze svého středu předsedu představenstva i místopředsedu. Místopředseda zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. Zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva v určitém pořadí stanoveném představenstvem.
2. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou vyhrazeny jinému orgánu stanovami, nebo zákonem. Jednání představenstva řídí a organizuje předseda družstva, který též řídí i běžnou činnost družstva. Představenstvo zejména:
  - a) svolává členské schůze družstva, zabezpečuje rozhodnutí členské schůze o hlavních směrech činnosti družstva v souladu se schválenou koncepcí,
  - b) předkládá roční účetní závěrku, navrhuje způsob rozdělení zisku či úhrady ztráty a předkládá je členské schůzi ke schválení,
  - c) sestavuje hospodářskou rozvahu družstva na příští rok a předkládá ji členské schůzi ke schválení,

- d) rozhoduje samostatně o jednorázových použitích finančních prostředků do výše 20.000,- Kč bez DPH, případně 50.000,- Kč bez DPH dle čl.29A, odst.5 písm. k,
  - e) v závažných případech je oprávněno pozastavit usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s obecně závaznými právními předpisy. V takovém případě musí svolat členskou schůzi nejpozději do jednoho měsíce.
3. Představenstvo plní pokyny a usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
  4. Za představenstvo jedná navenek předseda a v době jeho nepřítomnosti jeho zástupce. Jde-li o písemné právní jednání, podepisuje za představenstvo předseda (zástupce) spolu s jedním členem představenstva.
  5. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za tři měsíce. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků. Představenstvo svolává písemně předseda družstva nebo místopředseda, pokud představenstvo nerozhodne o jiném způsobu svolávání.
  6. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.
  7. Představenstvo má 3 členy a je voleno na funkční období 3 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
  8. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo bytové družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
  9. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 8 předem informovat členskou schůzi (při založení bytového družstva ustavující schůzi). Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.
  10. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

### **C. Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech bytového družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
2. Kontrolní komise má 3 členy a je volena na funkční období 3 let. Funkce člena kontrolní komise zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům kontrolní komise stejně, včetně těch členů kontrolní komise, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.

4. Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.
5. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
6. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.
7. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
8. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
9. Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu bytového družstva, zřízeného podle stanov.
10. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.
11. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
15. Ustanovení o zákazu konkurence člena představenstva platí pro člena kontrolní komise obdobně.

#### **čl. 30**

##### **Hospodaření družstva**

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně na svůj účet. Je povinno sestavit na každý rok účetní uzávěrku.
2. Náklady a výdaje hradí ze získaných příjmů z bytového hospodaření, případně z jiných zdrojů.
3. Nájemné a úhrada za služby spojené s bydlením se platí měsíčně do 20. dne příslušného měsíce. Nestane-li se tak, vzniká členovi povinnost zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši stanovené členskou schůzí.
4. Výši úhrady stanoví představenstvo družstva podle plánovaných nákladů svým opatřením. Zálohové platby vyúčtuje podle zásad stanovených členskou schůzí.

#### **čl. 31**

##### **Fondy družstva**

1. Družstvo může vytvářet fondy, přičemž podrobnosti může stanovit vnitřní předpis.

#### **čl. 32**

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

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



### čl. 33

#### **Ustanovení závěrečná**

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení interních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
2. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno.
3. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím členské schůze.
4. Pokud by tyto stanovy v některém svém ustanovení odporovaly platným obecně závazným právním předpisům (zejména v důsledku pozdější změny těchto právních předpisů), jsou neplatné pouze v tomto odporujícím ustanovení a jejich celková platnost tím není dotčena
5. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom запиše bytové družstvo do obchodního rejstříku.
6. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 26.10.2015 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem 1.11.2015, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov bytového družstva něco jiného.