

Stejnopis  
**Notářský zápis**

sepsaný dne druhého července roku dva tisíce čtrnáct (2.7.2014) mnou, Mgr. Pavlem Bernardem, notářem se sídlem v Brně, v mé kanceláři v Brně, Jezuitská 13, na žádost družstva s obchodní firmou Bytové družstvo Štefánikova 65, družstvo, za účelem tohoto-----

**o s v ě d ě n í**

**dle ust. § 80a notářského řádu o rozhodnutí členské schůze družstva s obchodní firmou Bytové družstvo Štefánikova 65, družstvo, se sídlem Brno, Štefánikova 65, PSČ 612 00, IČ 26902818, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu Dr, vložka číslo 3812, která se konala dne 2.7.2014, v kanceláři notáře Brně, Jezuitská 13, v době od 17.00 hodin. -----**

**Za prvé:** -----

Existenci výše uvedeného družstva jsem ověřil:-----

- z výpisu z obchodního rejstříku, oddílu Dr, vložky číslo 3812, vedeného Krajským soudem v Brně. Níže uvedený předsedající schůze prohlásil, že stav zápisů, které jsou v něm uvedeny souhlasí se skutečným stavem a ke dni konání členské schůze se nezměnil. -----
- z prohlášení předsedajícího schůze Mgr. Martina Justra, nar. 25.3.1968, bytem Brno, Štefánikova 65, jehož totožnost jsem zjistil z platného úředního průkazu. -----

Působnost členské schůze přijmout níže uvedené rozhodnutí byla ověřena:-----

- z předložených stanov, jejichž aktuálnost a správnost znění potvrdil svým prohlášením předsedající schůze, -----
- z ustanovení § 656 z.č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.-----

Způsobilost členské schůze přijmout níže uvedené rozhodnutí byla ověřena:-----

- z předložených stanov, -----
- z předložené pozvánky, jejíž písemné vyhotovení, tvoří přílohu číslo 1 tohoto notářského zápisu a o němž předsedající prohlásil, že byla řádně a včas zaslána všem členům družstva v souladu se stanovami družstva, -----
- z listiny přítomných, jejíž ověřený opis tvoří přílohu číslo 2 tohoto notářského zápisu.

**Za druhé:** Předsedajícím členské schůze (dále jen předsedající) byl zvolen Mgr. Martin Justra, nar. 25.3.1968, bytem Brno, Štefánikova 65, jehož totožnost jsem zjistil z platného úředního průkazu. Předsedající prohlásil, že členská schůze je způsobilá přijímat rozhodnutí, neboť je na ní přítomno (v okamžiku přijetí níže uvedených rozhodnutí) osobně nebo v zastoupení 11 členů družstva z celkového počtu 11 členů družstva (společní členové se považují za jednoho). Proti tomuto prohlášení o způsobilosti členské schůze přijímat rozhodnutí nebyly vzneseny žádné protesty nebo námitky.-- -----

**Za třetí:** Osvědčuji, že členská schůze přijala toto -----

### **r o z h o d n u t í**

#### **I.**

Členská schůze rozhodla, že se družstvo podřizuje zákonu číslo 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) jako celku. ---

#### **II.**

Členská schůze schvaluje změnu obsahu stanov družstva tak, že se jejich dosavadní text nahrazuje tímto novým textem: -----

## **STANOVY** **BYTOVÉHO DRUŽSTVA Štefánikova 65, družstvo, IČ:** **26902818**

zapsaného ve Veřejném rejstříku ve vložce Dr 3812 vedené u Krajského soudu v Brně  
**PODLE NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY ÚČINNÉ OD 1. LEDNA 2014**

### **ČÁST PRVNÍ** **ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

#### **Článek 1**

#### **Právní postavení**

(1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních korporacích č.90/2012 Sb. (dále jen „ZOK“) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. -----

(2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského

strana třetí

zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami. -----

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

(4) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku (nástěnku). Informační deska je přístupná každý den členům družstva. -----

## **Článek 2**

### **Obchodní firma a sídlo**

(1) Obchodní firma: Bytové družstvo Štefánikova 65, družstvo -----

(2) Sídlo: Brno, Štefánikova 65, PSČ 612 00 -----

(3) IČ : 26902818 -----

## **Článek 3**

### **Předmět činnosti a podnikání**

(1) Základním účelem založení a předmětem činnosti bytového družstva Bytové družstvo Štefánikova 65, družstvo (dále jen bytové družstvo), je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov. -----

(2) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domu a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činnostmi jeho orgánů. -----

(3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti: -----

a) provoz a správu bytového domu, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely, -----

b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva-nájemcům podle stanov a s tím spojené uzavírání nájemních smluv. -----

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

(5) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného. -----

(6) Bytové družstvo realizuje jako svoji vedlejší a doplňkovou činnost pronájem nebytových prostor. -----

(7) Bytové družstvo, spolu s činností podle odstavců 1 až 3 je oprávněno zajišťovat správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správu domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek na základě sjednané smlouvy o správě nemovitostí. -----

#### **Článek 4**

##### **Omezení při nakládání s majetkem**

(1) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo dům Štefánikova 135/65, Brno s družstevními byty nebo pozemek domem zastavěným nebo pozemek s domem věcně souvisejícím bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.-----

(2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo k domu Štefánikova 135/65, Brno s družstevními byty nebo pozemku domem zastavěným nebo pozemku s domem věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. -----

## **Článek 5**

### **Družstevní podíl – obecná ustanovení**

- (1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.-----
- (2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje, vyjma spoluvlastnictví manželů.-----
- (3) Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje. -----

## **ČÁST DRUHÁ**

### **ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ**

## **Článek 6**

### **Základní ustanovení**

- (1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů Bytového družstva.-----
- (2) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. -----
- (3) Člen se může na základním kapitálu podílet více dalšími členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu. -----

## **Článek 7**

### **Základní členský vklad**

Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 5.000, Kč. Základní členský vklad je peněžitý. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu. -----

## **Článek 8**

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

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen za podmínek a postupem podle ZOK § 566, §567, §568 a podle zvláštního ustanovení pro BD v §732 ZOK. (Zákon č. 90/2012 Sb.)-----

## **Další členský vklad**

## **Článek 9**

### **Společné ustanovení**

(1) Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemky včetně oplocení, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. -----

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

## **Článek 10**

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

(1) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze bytového družstva. -----

(2) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje členská schůze takovým způsobem, aby vyjadřoval podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (domu s pozemky včetně oplocení) připadající na byt, jehož je nebo bude člen nájemcem. -----

(3) V případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva, který se má stát nájemcem uvolněného bytu, se výše dalšího členského vkladu může určit také tak, aby odpovídala alespoň v místě obvyklé výši ceny obdobného bytu a pozemků včetně oplocení. -----

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

### **Článek 11**

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

Převodem družstevního podílu člena družstva na jiného člena družstva včetně práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vznikne nabyvateli další členský vklad vztahující se k předmětu nájmu tomuto bytu. Tento další členský vklad se uvede nabyvateli v seznamu členů družstva. -----

### **Článek 12**

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

(1) Další členský vklad nelze za trvání členství spojeného s nájmem družstevního bytu, respektive s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, s nímž je další členský vklad spojen, vypořádat. -----

(2) Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod. -----

(3) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 1 a 2 obdobně. -----

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

#### **Oddíl 1**

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

### **Článek 13**

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

(1) Členem bytového družstva může být jen zletilá fyzická osoba, mající trvalý pobyt v ČR, které za podmínek určených těmito stanovami vznikne dnem vzniku členství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo právo nájmu družstevního bytu. Toto ustanovení se použije, nestanoví li závazné ustanovení práva EU nebo zákona ČR jinak. -----

(2) Za trvání bytového družstva vzniká členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov. -----

(3) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 44 a 45 těchto stanov. -----

## **Článek 14 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: -----

1. 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, adresa pro elektronickou poštu (e-mailová adresa) pro účely hlasování per rollam -----
2. den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu -----
3. výše členského vkladu (základního a dalšího) -----
4. určení, ke kterému předmětu nájmu člena družstva 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 proti podpisu, 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. Zásilka doručovaná dopisem s dodejkou se doručuje s využitím provozovatele poštovních služeb, pak platí podle § 573 NOZ domněnka, že třetí den po odeslání je zásilka doručena. -----

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

### **Článek 15**

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

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



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

(3) V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:-----

- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze, -----
- b) volit a být volen do orgánu bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami a nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem. -----
- c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení, -----
- d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva, -----
- e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,-----
- f) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva, -----
- g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov, -----
- h) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k předsedovi družstva nebo k členské schůzi a být informován o jejich vyřízení, -----
- i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov. -----
- j) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti předsedovi družstva nebo splnění povinností plynoucí z dohody o vypořádání této újmy postupem a způsobem podle ZOK,-----
- k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu. -----

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

- a) dodržovat povinnosti člena určené zákonem, stanovami, domovním řádem, interními směrnicemi družstva, nájemní smlouvou o nájmu družstevního bytu a dodržovat usnesení členské schůze a rozhodnutí předsedy přijatá v rámci jeho působnosti,-----
- b) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu, -----

c) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami. -----

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

## **Článek 16**

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

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

## **Oddíl 3**

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

## **Článek 17**

### **Převod družstevního podílu**

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

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. -----

(3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15 dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáno způsob a lhůty splacení dluhů. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva. --

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

(5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze. -----

(6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 43 odst. 1. -----

## **Článek 18**

### **Přechod družstevního podílu**

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

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. ---

(3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. -----

(4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 43 odst. 2. -----

## **Článek 19**

### **Rozdělení družstevního podílu**

(1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov. -----

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

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

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

(5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 43 odst. 3. -----

## Článek 20

### Splynutí družstevních podílů

(1) Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena. -----

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

(3) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak. -----

(4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 43 odst. 4. -----

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

**Článek 21**  
**Způsoby zániku členství**

- (1) Členství v bytovém družstvu zaniká: -----
- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva, -----
  - b) vystoupením člena, -----
  - c) vyloučením člena, (§ 734 zákona č. 90/2012 Sb.) -----
  - 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 vyzoomění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí, nebo v exekuci, -----
  - 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. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu. -----

**Článek 22**  
**Dohoda o zániku členství**

(1) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít. -----

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

(3) Ustanovení čl. 21 odst. 2 platí obdobně. -----

### **Článek 23**

#### **Vystoupení člena z bytového družstva**

(1) Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 6 měsíců. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu. -----

(2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 21 odst. 2 platí obdobně. -----

### **Článek 24**

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

(1) Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, ----- která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK. -----

(2) K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odstavce 1 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno. -----

(3) Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odstavce 1, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. -----

(4) Ustanovení čl. 21 odst. 2 platí obdobně. -----

### **Oddíl 5**

#### **Vyloučení člena z bytového družstva**

### **Článek 25**

#### **Důvody pro vyloučení**

(1) Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni rozhodnutím členské schůze, jestliže člen -----

a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, nebo -----

b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto -----

strana patnáctá

stanov, nebo -----

c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.-----

(2) Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z bytového družstva podle odst.1 písm. c) jsou: dvojnásobné a čtenější porušení ustanovení Čl.15, odst. (4), písmeno a) stanov v souvislém časovém období 1 roku. O věcné i časové platnosti porušení ustanovení stanov rozhoduje předseda nebo členská schůze družstva. Počátek souvislého časového období jednoho roku začíná datem prvního porušení povinností, o kterém předseda nebo členská schůze rozhodla, že je rozhodné. Předseda o přestupku sepiše do 24 hod. datovaný písemný záznam. V záznamu uvede kdo, kdy a jakým způsobem porušil povinnosti dané stanovami. Záznam podepíše předseda a člen, kterého se zápis týká. Pokud člen podpis odmítne, podepíše záznam kterýkoliv jiný člen družstva – nájemce bytu. -----

(3) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva dále vyloučit -----

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo -----

b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. -----

## Článek 26

### Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

(1) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 4. -----

(2) V písemné výstraže musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraže výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů. -----

(3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje členská schůze bytového družstva. -----

(4) Ustanovení odstavců 1 až 3 se nepoužije a bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. -----

## **Článek 27**

### **Rozhodnutí o vyloučení**

(1) O vyloučení rozhoduje členská schůze bytového družstva. -----

(2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal. -----

(3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení. -----

(4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi. -----

## **Článek 28**

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

(1) Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. -----

(2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. -----

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



## **Společná ustanovení k vyloučení**

### **Článek 29**

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

(2) Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraže.

### **Článek 30**

(1) Členství vylučovaného člena zaniká, -----

a) podal-li včas námitky k členské schůzi proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení, dnem, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek, nebo -----

b) nepodal-li námitky podle písm. a), marným uplynutím lhůty pro podání námitek k členské schůzi proti rozhodnutí o vyloučení; to platí i v případě, že namísto námitek podal člen podle čl. 28 odst. 3 přímo návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. -----

(2) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství. -----

### **Článek 31**

(1) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze; rozhodnutí vyhotovuje předseda družstva písemně a předává je či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě. -----

(2) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 3 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení

doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. -----

(3) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo. -----

## **Oddíl 6**

### **Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva**

#### **Článek 32**

##### **Nárok na vypořádací podíl**

(1) Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl. -----

(2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.-----

(3) Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený (splněný) další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule. --

(4) Podílel-li se v případě podle odstavce 3 člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které byly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem a které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů.-----

#### **Článek 33**

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

(1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK. ----

strana devatenáctá

(2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak. -----

## **ČÁST ČTVRTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

### **Oddíl 1**

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

#### **Článek 34 Základní ustanovení**

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

(2) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že -----

a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a -----

b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov. -----

(3) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu. -----

#### **Článek 35**

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

(1) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu. -----

(2) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu. -----

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

## **Oddíl 2**

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

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

### **Článek 36**

Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 38. -----

### **Článek 37**

(1) Nájemní smlouva se sjednává písemně na dobu neurčitou a obsahuje alespoň -----

a) označení a popis předmětu nájmu včetně jeho základního vybavení, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 38, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku, -----

b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem č.67/2013 Sb. a těmito stanovami upravujícími poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením v platném znění a určení dalších náležitosti s tím spojených,-----

c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami, -----

d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov. -----

e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb. -----

(2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 38, nabývá tato změna

účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž předseda družstva oznámil změnu členovi bytového družstva – nájemci, pokud předseda nebo členská schůze nerozhodne jinak. -----

### **Článek 38**

#### **Nájemné (bez záloh na služby)**

(1) Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů (technická a obchodně – právní část správy) včetně nákladů na údržbu, opravy, kontroly, revize, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí. Nájemné zahrnuje i příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy velkého rozsahu a investice týkající se těchto družstevních bytů, domu, zahrady a oplocení. Výši nájemného (plocha bytu v m<sup>2</sup> x Kč/m<sup>2</sup> plochy bytu) a termíny splatnosti určuje pro následující období v den schvalování rozúčtování nákladů na služby za poslední prošlé zúčtovací období svým usnesením členská schůze. -----

(2) Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1. -----

### **Článek 39**

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

(1) Službami obecně jsou podle zvláštního zákona č.67/2013 Sb. zejména dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, dodávka ekonomické části správy (tj. účetních, rozúčtovacích a daňových činností), dodávka plynu (netýká se nájemců bytů), služby pojišťovny a služby SMBD (celostátního sdružení bytových družstev a společenství vlastníků). -----

(2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. 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. Výši záloh včetně termínů splatnosti na všechny dodávané služby pro následující období v den schvalování rozúčtování záloh na služby navrhuje včetně zdůvodnění předseda družstva a schvaluje svým usnesením členská schůze. -----

(3) Pro rozúčtování nákladů vynaložených na jednotlivé dodané služby za zúčtovací období platí že: náklady za vodu, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor se rozúčtovávají dle počtu osob v domácnosti nájemce. Náklady na

ekonomickou a daňovou část správy a služby od SMBD se rozúčtovávají rovným dílem na každý najatý byt. Náklady na daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti se rozúčtovávají podle velikosti (m<sup>2</sup>) podlahové plochy jednotlivých najatých bytů. -----

(4) Celkový měsíční poplatek nájemce na účet družstva (hovorově: “měsíční nájemné“), tj. součtová platba nájemného dle čl. 38 a platba záloh na všechny služby dle čl. 39 stanov za daný měsíc se uskutečňuje v jedné celkové částce každý měsíc, se splatností nejpozději do 25. kalendářního dne v měsíci, za který se poplatek platí. Je povinností nájemce platbu provádět bezhotovostním převodem na účet družstva, jehož číslo si vyžádá u předsedy družstva. Platba je uskutečněna, pokud je na výpisu z účtu družstva zaznamenána s datem nejpozději 25. kalendářního dne měsíce, za který se platba provádí. Ve výjimečných případech, pokud předseda souhlasí, může být platba provedena do pokladny družstva prostřednictvím předsedy. -----

(5) Předseda družstva, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne 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. Změněná měsíční záloha může být také požadována na základě usnesení členské schůze. -----

(6) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením předsedovi družstva. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí, respektive předsedou schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona. -----

(7) Usnesení členské schůze o změně nájemného nebo změně záloh na úhradu nákladů za dodávané služby je platným dodatkem nájemní smlouvy na nájem družstevního bytu pro příslušné zúčtovací období. -----

(8) Rozúčtování nákladů na služby v písemné formě je družstvo povinno předat nájemcům do poštovní schránky nebo osobně alespoň 7 kalendářních dnů předem před datem konání členské schůze, která má rozúčtování odsouhlasit a vypořádat. Tato členská schůze se musí uskutečnit dle zákona č.67/2013 Sb. nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

(9) Přeplatky a nedoplatky vzniklé z vyúčtování zaplacených záloh na služby si družstvo a nájemci bytů vzájemně vypořádají na členské schůzi, která rozúčtování nákladů na dodané služby schvaluje. Toto platí jen v případě, že nevzniknou reklamace proti rozúčtování ze

strany družstva nebo nájemců bytů. Problematiku reklamací z časového hlediska řeší zákon č. 67/2013 Sb. V § 8 odst. (2). -----

**Oddíl 3**  
**Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva**  
**spojené s nájmem družstevního bytu**

**Článek 40**  
**Základní práva a povinnosti bytového družstva**  
**jako pronajímatele družstevního bytu**

(1) Bytové družstvo zejména -----

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

b) má povinnost kontrolovat odstranění závad nebo poškození v bytě nájemce, které nájemce odstranil na své náklady a které nájemce předem družstvu ohlásil a družstvo písemně předem odsouhlasilo, vše ve smyslu ustanovení Čl. 42 stanov. -----

c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu 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 7 kalendářních dnů předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu, -----

d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu najatého bytu, ke které je povinen v rozsahu podle Čl. 42 stanov, má družstvo právo samo odstranit závady v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu vzniklých nákladů. Družstvo o svém záměru provést opravu informuje nájemce alespoň 30 kalendářních dnů předem, pokud charakter závad nevyžaduje rychlejší řešení. -----

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

(3) Družstvo má právo za každé jednotlivé porušení povinností člena družstva – nájemce družstevního bytu vyplývajících ze stanov, z členství v družstvu (Čl. 15 stanov), z nájmu

družstevního bytu (Čl. 41,42,38,39 stanov), z ustanovení Domovního řádu, nájemní smlouvy a usnesení členské schůze udělit nájemci pokutu až do výše 1.000,-Kč. O porušení povinnosti sepíše předseda nejpozději do 24 hod. datovaný zápis. V zápise uvede, kdo, kdy a jakým způsobem povinnosti porušil. Zápis podepíše předseda a porušitel povinností. Pokud ten podpis odmítne, podepíše zápis kterýkoliv další družstevník – nájemce bytu. O udělení pokuty a její výši rozhodne nejbližší členská schůze na návrh předsedy. Nerozhodne-li členská schůze o pokutě do 60 kalendářních dnů je porušení povinností provinilci prominuto. -----

(4) Družstvo má právo penalizovat člena družstva – dlužníka v případě prodlení smluvní pokutou ve výši 1% z dlužné částky denně, minimálně částkou 20,-Kč / den pokud bude termín splatnosti dlužné částky ze strany dlužníka překročen o 15 a více kalendářních dnů. O uložení penále rozhoduje členská schůze na návrh předsedy družstva nejpozději do 60 kalendářních dnů včetně od 1. dne možné penalizace. -----

(5) Družstvo má právo při neplnění měsíčních plateb nájemného a záloh na služby spojených s bydlením udělit dlužníkovi pokutu za neplnění povinností člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu a současně i penále z prodlení za včasné nezaplacení dlužné částky. O uložení pokuty a penále rozhoduje členská schůze na návrh předsedy družstva nejpozději do 60 kalendářních dnů včetně od 1. dne možné penalizace. -----

(6) Družstvo má povinnost vložit do nájemních smluv ustanovení o pokutě a penále z prodlení ve smyslu bodů (3) až (6) včetně. -----

#### **Článek 41**

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

(1) Nájemce družstevního bytu zejména:-----

a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu se stanovami, domovním řádem, nájemní smlouvou, usnesením členské schůze a rozhodnutím předsedy družstva v rámci jeho kompetence a interními družstevními normami pokud byly členskou schůzí odsouhlaseny a družstvem vydány, -----

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 domovním řádem, usneseními členské schůze bytového družstva nebo rozhodnutími předsedy družstva vydanými v rámci jeho působnosti pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Totéž platí pro členy nájemcovy domácnosti, ----



c) přibude-li do nájemcovy domácnosti nový člen, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením, datem narození, státní příslušností a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud tak 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 uvedeným 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 ze svých prostředků údržbu, opravy, rekonstrukce, kontroly a revize v bytě v rozsahu určeném podle článku 42 stanov -----

e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, která brání obvyklému bydlení a kterou je třeba neprodleně odstranit, je povinen neprodleně provést taková opatření, aby se zamezilo vzniku nebo narůstání škody na majetku družstva. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Následné odstranění poškození nebo vady je nájemce povinen řešit ve smyslu čl. 42 stanov a je povinen vzniklou škodu uhradit ze svých prostředků, -----

f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě, zahradě nebo oplocení či jeho zařízení sám nebo osoby bydlící či zvířata chovaná v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,

g) po předchozí písemné výzvě družstva, minimálně 7 kalendářních dnů předem umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu pokud je to třeba k zajištění řádné údržby a oprav bytů ostatních nájemců nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy domu jako celku, -----

h) po předchozím písemném oznámení družstvem, 7 kalendářních dnů předem, umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav bytu, prováděly kontroly, revize, opravy, údržbu a další potřebné činnosti, bude-li to nutné. O nutnosti shora uvedeného rozhoduje předseda. Nájemce umožní také přístup k dalším technickým zařízením domu, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu. -----

(2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného členskou schůzí, 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. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým

družstvem písemně postup prací a podmínky realizace tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru nutnou. Veškeré náklady, které vzniknou činností nájemce ve smyslu tohoto odstavce, platí nájemce ze svých prostředků bez nároku na jejich uhrazení ze strany družstva. Družstvo není povinno tyto náklady uhradit. V průběhu realizace je bytové družstvo oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů. -----

(3) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas předseda družstva, nevyhradí-li si udělování souhlasu členská schůze bytového družstva, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat. Pokud souhlas uděluje předseda družstva, platí jeho udělení do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva – nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. -----

(4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem. -----

(5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem předsedy družstva na základě usnesení členské schůze. 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 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 (bez uvedení ceny podnájmu) předsedovi 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. -----

(6) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném členskou schůzí.-----

## **Článek 42**

### **Opravy, údržba a rekonstrukce v bytě**

(1) Bytové družstvo jako pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce povinně provádí nebo zajišťuje na své náklady opravy, údržbu, rekonstrukce, kontroly a revize v najatém bytě v rozsahu specifikovaném v bodu (2).

(2) Veškerou, družstvem předem písemně odsouhlasenou údržbu, opravy, rekonstrukce, kontroly a revize rozvodů elektřiny, vody, plynu a kanalizace včetně příslušných zařízení v najatém bytě je povinen provádět nebo zajišťovat po dobu nájmu bytu na svoje náklady nájemce v rozsahu celého prostoru bytu včetně vnějších stěn obvodového zdiva bytu, podlahy a stropu bytu a včetně všech vnitřních zařízení a vybavení bytu. Kontroly a revize elektrických a plynových rozvodů a zařízení v bytě provádí současně ve vzájemné spolupráci s družstvem. Termín plánované kontroly nebo revize určuje a zveřejňuje družstvo na domovní nástěnce 7 kalendářních dnů předem. Je povinností nájemce se termínu přizpůsobit, a byt zpřístupnit a kontrolu nebo revizi na svoje náklady v bytě zrealizovat. Návazně, nebo ve stejnou dobu družstvo realizuje kontrolu nebo revizi v ostatních částech domu na náklady družstva. Zjištěné závady musí být v předepsaných termínech odstraněny. -----

(3) O provedených kontrolách a revizích v bytě, doloží nájemce družstvu příslušné protokoly ke kontrole a k založení do bytové technické evidence bezprostředně po jejich získání. Zjištěné závady nájemce odstraní na svoje náklady neodkladně nebo v termínu uvedeném v protokolu. -----

(4) Je povinností nájemce, aby alespoň sedm kalendářních dnů před dnem ukončení nájmu byl byt ve stavu běžného opotřebení a ve stavu způsobilém k bezproblémovému dalšímu užívání. Pokud se tak nestane, je povinností družstva závady v bytě odstranit na náklady nájemce. Nájemce je povinen vzniklé náklady družstvu uhradit v určeném termínu splatnosti. -----

(5) Družstvo má povinnost stav najatého bytu z hlediska kvality údržby a oprav fyzicky kontrolovat s četností dané charakterem zjištěných nedostatků.-----

(6) Družstvo má povinnost zajišťovat a hradit ze svých prostředků údržbu a opravy nátěrů vstupních dveří do najatých bytů ze strany domovní chodby, venkovní nátěry oken v bytech, opravy a výměny oken nebo výměny jejich částí včetně zasklení, přívodů společné televizní antény do bytů, opravy a výměny společného rozvodu domácího telefonu, mimo vlastní hovorové zařízení v bytě. -----

(7) Družstvo má povinnost koordinovat činnost nájemců při výběru barev pro venkovní nátěry lodžiových dveří a malování lodžií a odsouhlasuje jejich konečnou podobu před realizací, pokud členská schůze nerozhodne jinak. -----

### Článek 43

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

(1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. -----

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

(3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. -----

(4) Při splnutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena. -----

(5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem. -----

(6) Ustanovení odstavců 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.-----

#### **Oddíl 4**

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

#### **Článek 44**

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

(1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu. -----

(2) Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu. -----

(3) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. -----

(4) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu. -----

(5) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu. -----

(6) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také

společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl. -----

(7) V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů. -----

(8) Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství. -----

#### **Článek 45**

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

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

(2) V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení NOZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních NOZ o manželství. -----

#### **Článek 46**

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

(1) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu. -----

(2) Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí. -----

(3) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů. -----

(4) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností ----- spojených s nájmem družstevního bytu. -----

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

## **ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **Oddíl 1 Základní ustanovení**

#### **Článek 47-----**

Orgány bytového družstva, jako malého bytového družstva, jsou: -----

- a) členská schůze,-----
- b) předseda a místopředseda družstva (představenstvo se nezřizuje) -----

#### **Článek 48**

Postavení a působnost členské schůze a předsedy družstva se řídí ustanoveními § 726 ZOK o orgánech malého družstva a těmito stanovami. -----

## Oddíl 2

### Členská schůze

#### Článek 49

#### Postavení a působnost členské schůze

- (1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva. -----
- (2) Členská schůze -----
- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti, -----
  - b) volí a odvolává předsedu a místopředsedu družstva a určuje výši jejich odměny, -----
  - c) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku, -----
  - d) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změny a zrušení, -----
  - e) rozhoduje o vyloučení člena z bytového družstva, dále o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, byly-li členem podány, -----
  - f) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK, -----
  - g) rozhoduje o uhrazovací povinnosti členů, -----
  - h) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů, -----
  - i) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem, ----
  - j) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, -----
  - k) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, -----
  - l) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, -----
  - m) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem, -----
  - n) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti. -----
- (3) Členská schůze v souladu s § 726 odst. 2 ZOK vykonává působnost kontrolní komise, a to přiměřeně v rozsahu, v jakém je působnost kontrolní komise stanovena v § 715 a násl. ZOK. Pro výkon některých těchto činností může pověřit členská schůze svým usnesením některého z členů bytového družstva, přičemž současně v usnesení určí, které činnosti ze zákonné působnosti kontrolní komise a na jakou dobu tento člen zajišťuje v rámci působnosti členské schůze. Tímto způsobem lze člena pověřit také i jen k jednorázovému zajištění konkrétního úkolu (ad hoc) příslušejícího členské schůzi při výkonu působnosti kontrolní komise. Toto pověření nemá povahu volby orgánu bytového družstva.-----
- (4) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK a v těchto stanovách do působnosti, která přísluší v malém bytovém družstvu předsedovi družstva. -----
- (5) Jestliže si členská schůze vyhradí svým usnesením rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si



členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi. -----

## **Článek 50** **Svolání členské schůze**

(1) Předseda družstva svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však dvakrát za každé účetní období (kalendářní rok) a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. -----

(2) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva, na domovní nástěnce a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud nemají všichni členové družstva doručovací adresu v seznamu členů totožnou s adresou Štefánikova 65, 612 00 Brno. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. -----

(3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň -----  
a) firmu a sídlo bytového družstva, -----  
b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit, -----  
c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, -----  
d) program členské schůze a -----  
e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu -----  
členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. -----

(4) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení. -----

(5) Předseda družstva svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva. -----

(6) Předseda družstva svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo -----

b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.-----

(7) Předseda družstva svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 20 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.-----

(8) Není-li členská schůze svolána na žádost členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK předsedou družstva tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.-----

(9) Není-li členská schůze svolaná na žádost členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášení schopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud osoby žádající o svolání členské schůze vzaly svoji žádost zpět. -----

(10) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí předseda družstva jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom předseda družstva členy přítomné na členské schůzi. -----

(11) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 10 věta druhá. -----

(12) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov. -----

## **Článek 51**

### **Usnášeníschopnost členské schůze**

(1) Členská schůze je ve smyslu odst. (3) schopna se usnášet, pokud je přítomno tolik členů bytového družstva, že součet jejich hlasů pro hlasování na členské schůzi je většinový vzhledem k celkovému max. možnému počtu hlasů všech členů bytového družstva.-----

(2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů. -----

(3) Každý člen družstva vč. společných členů (manželů), jehož další členský vklad se vztahuje k jeho předmětu nájmu (bytu) má při hlasování na členské schůzi 1 hlas. Každý člen vč. společných členů (manželů), jehož dva a více dalších členských vkladů se vztahuje k jeho

dvěma a více předmětům nájmu (bytům) má při hlasování na členské schůzi dva a více hlasů (§ 755 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb. - ZOK).-----

(4) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. -----

(5) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.-----

## **Článek 52** **Náhradní členská schůze**

(1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi, a samostatnou pozvánkou.-----

(2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů dle § 648 odst. 1 (ZOK).-----

(3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.-----

## **Oddíl 3** **Rozhodování per rollam**

### **Článek 53** **Rozhodování per rollam**

(1) Namísto svolání členské schůze za účelem hlasování o konkrétní otázce může předseda družstva všem členům družstva zaslat návrh rozhodnutí, které má být přijato. Může tak učinit i elektronicky na členem předem sdělenou e-mailovou adresu pro doručování, která bude evidována v seznamu členů družstva.-----

- (2) Návrh rozhodnutí musí obsahovat -----  
a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, -----  
b) lhůtu pro doručení vyjádření člena určenou stanovami, přičemž pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi, -----  
c) podklady potřebné pro jeho přijetí a -----  
d) další údaje, považuje-li to předseda za potřebné. -----
- (3) Člen družstva doručí osobně, poštou či elektronicky (pouze v případě zřízeného zaručeného elektronického podpisu) ve lhůtě 7 dnů družstvu svůj souhlas s návrhem usnesení, neučiní-li tak, platí, že s návrhem nesouhlasí. -----
- (4) Vyžaduje-li zákon (zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích), aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí mít vyjádření člena formu veřejné listiny, ve které bude uveden i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká. -----
- (5) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. -----
- (6) Výsledek rozhodování, včetně dne přijetí rozhodnutí, oznámí předseda vyvěšením na informační desce družstva bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí. -----

#### **Oddíl 4**

#### **Předseda a místopředseda družstva**

#### **Článek 54**

- (1) Předseda družstva je statutárním orgánem družstva. Jedná za bytové družstvo navenek a za bytové družstvo podepisuje. -----
- (2) Předsedovi družstva náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze. -----
- (3) Předseda družstva v rámci své působnosti řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti členské schůze. Přísluší mu obchodní vedení bytového družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá výsledky hospodaření spolu s návrhy opatření ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. -----

(4) O svých rozhodnutích, která přísluší statutárnímu orgánu bytového družstva, pořizuje předseda družstva zápisy, z nichž vyplývá obsah jím přijatých rozhodnutí a den, kdy byla přijata. -----

(5) Místopředseda družstva v neodkladných záležitostech zastupuje předsedu družstva po dobu jeho nepřítomnosti. -----

(6) Právní úkony, u nichž je zákonem obligatorně požadována písemná forma podepisují předseda a místopředseda družstva společně. -----

### **Článek 55**

(1) Předseda a místopředseda družstva jsou voleni na funkční období 3-5 let dle usnesení členské schůze a mohou být voleni opětovně na další funkční období. -----

(2) Předsedou a místopředsedou družstva může být pouze člen bytového družstva, fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. -----

(3) Předsedou ani místopředsedou družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v § 152 až § 155 NOZ a v ustanovení § 46 ZOK. -----

### **Článek 56**

(1) Předseda i místopředseda družstva mohou z funkce odstoupit, a to jak společně tak nezávisle na sobě. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí písemným prohlášením, které přednese na členské schůzi a bude přiloženo k zápisu z členské schůze. Jejich funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od konání této členské schůze, není-li na žádost odstupujícího člena schválen jiný den zániku jeho funkce. --

(2) Při zániku funkce jsou povinni předseda i místopředseda družstva, jejichž funkce zanikla, předat svou funkci členovi družstva pověřenému členskou schůzí, pokud není zvolen na jejich místo nový předseda či místopředseda družstva, jinak do rukou nově zvoleného předsedy či místopředsedy družstva. Předají zejména všechny písemnosti bytového družstva, které měli ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které vyřizovali, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jejich funkce, nezbytnými pro plynulou činnost předsedy či místopředsedy družstva a pro činnost bytového družstva. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím. -----

(3) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a předsedou či místopředsedou družstva se řídí přiměřeně ustanoveními občanského zákoníku o příkazu, neplyne-li ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a předsedou či místopředsedou družstva uzavřena, nebo ze ZOK, něco jiného. Odměnu za výkon funkce lze předsedovi či místopředsedovi družstva poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze. -----

(4) V ostatním se použijí pro předsedu a místopředsedu družstva ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva. -----

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

### **Článek 57 Základní ustanovení**

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

### **Článek 58 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice)**

(1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

(2) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, revizí a kontrol případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů. -----

(3) Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravují stanovy v čl. 38. -----

(4) Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze. -----

**Článek 59**  
**Fondy bytového družstva**

(1) Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku. -----

(2) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami. -----

**Článek 60**  
**Nedělitelný fond**

(1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva. -----

(2) Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy. -----

**Článek 61**  
**Zisk bytového družstva**

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

**Článek 62**  
**Ztráta bytového družstva**

(1) Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů -----

a) z nerozděleného zisku minulých let, -----

b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny, -----

c) uhrazovací povinností členů, -----

d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu, -----

e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d). -----

### **Článek 63**

#### **Uhrazovací povinnost členů**

(1) Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí při jednorázovém uložení nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně, vždy usnesením členské schůze. -----

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

(3) Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období. -----

### **Článek 64**

#### **Uložení uhrazovací povinnosti**

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

(2) Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období. -----

## **ČÁST SEDMÁ**

### **ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

#### **Článek 65**

##### **Zrušení bytového družstva**

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



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

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

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

### **Článek 66**

#### **Zánik bytového družstva**

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku. -----

### **ČÁST OSMÁ**

#### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek 67**

(1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami. -----

(2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov. -----

### **Článek 68**

(1) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku. -----

(2) Na základě postupu podle odstavce 1 nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst. 5 ZOK. -----

### **Článek 69**

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 2.7.2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov družstva něco jiného. -----

strana čtyřicátá druhá

Pro přijetí výše uvedeného rozhodnutí hlasovalo 11 hlasů, tedy 100% přítomných, proti hlasovalo 0 hlasů a zdrželo se 0 hlasů. Hlasováno bylo zdvižením ruky. Rozhodný počet hlasů byla nadpoloviční většina hlasů všech členů, tedy 6 hlasů. Podle § 731 z.č. 90/2012 Sb., je třeba souhlasu všech členů družstva. Rozhodný počet hlasů jsem zjistil z ustanovení čl. 22. odst. 4 předložených stanov družstva a z ustanovení § 646 a 731 z.č. 90/2012 Sb. -----  
Výsledky hlasování jsem zjistil z prohlášení předsedajícího a vlastním pozorováním. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. -----

**Za čtvrté:** Osvědčuji existenci právních jednání a formalit, kterým jsem byl přítomen a které jsou popsány v tomto notářském zápisu, a prohlašuji, že jsou v souladu s právními předpisy.--  
Osvědčuji, že rozhodnutí uvedená v tomto notářském zápisu byla členskou schůzí přijata a prohlašuji, že jejich obsah je v souladu s právními předpisy a předloženými stanovami. -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, předsedajícím přečten, v celém rozsahu schválen a spolu se mnou, notářem, vlastnoručně podepsán. -----

Mgr. Martin Justra, v.r.

L.S.

Mgr. Pavel Bernard, v.r.  
notář

Ověřuji, že tento stejnopis, vyhotovený dnes, se doslovně shoduje s notářským zápisem, sepsaným mnou, Mgr. Pavlem Bernardem, notářem se sídlem v Brně a uloženým v mé Sbírce notářských zápisů pod NZ 692/2014. Opisy příloh doslovně souhlasí se dvěma přílohami notářského zápisu. -----  
V Brně dne druhého července roku dva tisíce čtrnáct (2.7.2014). -----

notář