

# STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

## ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### Článek 1 Právní postavení

(1) Bytové družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. K naplnění účelu, pro který je bytové družstvo zakládáno, zakoupí bytové družstvo pozemek parc. č. 1185, jehož součástí je na něm stojící budova č.p. 829 na adrese Jana Masaryka 829/2, Praha 2, to vše obec Praha, katastrální území Vinohrady /uvedená budova je dále označena jen jako „**dům**“; uvedený pozemek (včetně domu) jsou dále označeny jen jako „**nemovitá věc**“/.

(2) Bytové družstvo je právnickou osobou, a to obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) a těmito stanovami.

strana třetí

NZ 132/2014

N 142/2014

(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.

### Článek 2 Obchodní firma a sídlo

(1) Obchodní firma: Bytové družstvo Jana Masaryka č.p. 829/2, Praha 2

(2) Sídlo: Jana Masaryka 829/2, Praha 2, Vinohrady, PSČ 120 00.

### Článek 3 Předmět činnosti a předmět podnikání

(1) Základním předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb jeho členů.

(2) Předmětem jiné činnosti bytového družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, přičemž tato jiná činnost má ve vztahu k základnímu předmětu činnosti uvedenému v odst. 1 tohoto článku pouze vedlejší a doplňkový charakter.

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

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

- a) provoz a správa 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 (dále jen „**členové-nájemci**“) podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronájem bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv. -----
- (5) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odst. 1 až 4 tohoto článku je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhá předchozímu schválení členskou schůzí. -----
- (6) 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. -----

#### **Článek 4 Družstevní podíl**

- (1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu. -----
- (2) Každý člen bytového družstva může mít pouze jeden (1) družstevní podíl. -----
- (3) Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví pouze příbuzných v řadě přímé, rozvedených manželů, manželů (pokud není družstevní podíl v jejich společném jmění) a registrovaných partnerů dle zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství. Spoluvlastníci družstevního podílu jsou společnými členy bytového družstva. V dalším se spoluvlastnictví družstevního podílu řídí obecnou úpravou spoluvlastnictví podle §1115 NOZ a násl. -----
- (4) Družstevní podíl lze dát do zástavy pouze s předchozím souhlasem členské schůze.-----

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

#### **Článek 5 Základní ustanovení**

- (1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva. -----
- (2) Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů. -----
- (3) Každý člen bytového družstva se může na základním kapitálu bytového družstva podílet více dalšími členskými vklady, spojenými s více byty nebo nebytovými prostory jako předměty nájmu, nebo spojenými s pořízením bytu či nebytového prostoru, popřípadě více bytů či nebytových prostor, které bytové družstvo pronajímá či pronajme osobě, která není jeho členem. -----
- (3) Dalším členským vkladem se člen podílí především na nákladech spojených s pořízením nemovité věci, tedy zejména na kupní ceně za pořízení nemovité věci, a případně na nákladech spojených s pořízením nového bytu či nebytového prostoru formou nástavby, přístavby či vestavby v domě /dále jen „**pořizovací náklady**“/. Další členský vklad může být určen i k jinému účelu, souladnému s účelem a předmětem činnosti bytového družstva. -----
- (4) Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá. -----

#### **Článek 6**

## Základní členský vklad

(1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých). Základní členský vklad je peněžitý. Předem dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by byl rozhodnutím členské schůze základní členský vklad snížen. -----

(2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a zároveň splacení celé výše základního členského vkladu. Podpis uchazeče o členství na uvedeném písemném prohlášení musí být úředně ověřen anebo musí být toto prohlášení vyhotoveno ve formě veřejné listiny (notářský zápis). Za trvání družstva je uchazeč o členství povinen splnit vkladovou povinnost, tj. splatit základní členský vklad do patnácti (15) dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno oznámení o přijetí za člena, a to na účet nebo hotově do pokladny družstva. -----

(3) Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a souhlasí s tím všichni členové bytového družstva, kteří jsou -----  
strana pátá

NZ 132/2014

N 142/2014

nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK ve svých ust. § 566 a násl. -----

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

## Článek 7

### Další členský vklad

(1) Každý zakladatel a každý člen, kterému vznikne členství v bytovém družstvu dříve, než bytové družstvo uzavře s městskou částí Praha 2 kupní smlouvu o koupi nemovité věci do vlastnictví bytového družstva /společně dále jen „**ustavující člen**“, převezme vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu či několika dalším členským vkladům peněžitým, kterým(i) se bude podílet na celkové kupní ceně za pořízení nemovité věci do vlastnictví bytového družstva a na dalších výdajích spojených s koupí nemovité věci. -----

(2) Členská schůze (popřípadě ustavující schůze) určí každému ustavujícímu členovi jednotlivě výši dalšího členského vkladu spojeného s pořízením bytu, jehož je ustavující člen nájemcem, a dále výši dalšího členského vkladu spojeného s pořízením bytu či nebytového prostoru, na jehož pořízení se ustavující člen podílí, aniž by se stal jeho nájemcem (takových dalších členských vkladů může být i více, a to v závislosti na počtu bytů a nebytových prostor, na jejichž pořízení se ustavující člen podílí), popřípadě i výši dalšího členského vkladu spojeného s pořízením volného bytu či nebytového prostoru, jehož se ustavující člen má stát nájemcem. Členská schůze (popřípadě ustavující schůze) též určuje lhůtu splatnosti dalších členských vkladů, popřípadě způsob, jakým se lhůta jejich splatnosti určí. -----

(3) Pokud ustavující člen nesplatí ve lhůtě sjednané ve smlouvě o dalším členském vkladu všechny další členské vklady, jimiž se zavázal podílet se na celkové kupní ceně za pořízení nemovité věci, zajistí bytové družstvo u banky úvěr na úhradu kupní ceny za pořízení nemovité věci v takové výši, aby částka úvěru spolu se splacenými dalšími členskými vklady postačovala na úhradu celé kupní ceny za pořízení nemovité věci. -----

(4) Ustavující člen, který nesplatí ve lhůtě sjednané ve smlouvě o dalším členském vkladu všechny další členské vklady, jimiž se zavázal podílet se na celkové kupní ceně za pořízení

nemovitě věci, je povinen přispívat na náklady spojené s pořízením úvěru určeného na úhradu kupní ceny za pořízení nemovité věci a platit příspěvky do úvěrového fondu dle článku 50 a do rizikového fondu dle článku 51. -----

(5) Uchazeč o členství přistupující do bytového družstva poté, co bytové družstvo již uzavřelo s městskou částí Praha 2 kupní smlouvu o koupi nemovité věci do vlastnictví bytového družstva, který má zájem stát se nájemcem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, se bude na pořízení nemovité věci podílet dalším členským vkladem, jehož výši, popřípadě způsob, jakým se jeho výše určí, a lhůtu splatnosti, popřípadě způsob, jakým se lhůta splatnosti určí, stanoví členská schůze. Totéž platí v případě ustavujícího člena, pokud má zájem stát se nájemcem dalšího družstevního bytu či nájemcem dalšího družstevního nebytového prostoru. -----

(6) Uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru, který není pronajat (volný byt či volný nebytový prostor), rozšíření stávajícího družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru na úkor společných prostor domu, pořízení nového družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, lze podmínit převzetím vkladové povinnosti ----- k dalšímu členskému vkladu, který se pro účely těchto stanov označuje dále jako „**další členský vklad dodatečný**“, popřípadě také povinností splacení tohoto dalšího členského vkladu dodatečného anebo jeho části, určí-li tak členská schůze. Výši peněžitého dalšího členského vkladu dodatečného, a lhůtu jeho splatnosti, popřípadě způsob, jakým se lhůta splatnosti určí, stanoví členská schůze. -----

(7) Povinnost k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí (popřípadě ustavující schůzí) převezme člen formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu s bytovým družstvem podle Článku 9. -----

(8) Použitím dalšího členského vkladu dodatečného na pořízení nemovité věci nebo na financování technického zhodnocení domu, se další členský vklad dodatečný stane dalším členským vkladem na pořizovací náklady. -----

## **Článek 8 Nepeněžitý vklad**

(1) Podle potřeb bytového družstva může členská schůze schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu formou nepeněžitého vkladu, jehož předmětem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro bytové družstvo. -----

(2) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel. Před jeho vložení schválí konkrétní nepeněžitý vklad členská schůze spolu s peněžní částkou, jakou se nepeněžitý vklad započítává na další členský vklad, která však nesmí být vyšší než částka, na kterou byl tento vklad oceněn znalcem. -----

## **Článek 9 Smlouva o dalším členském vkladu**

(1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň: -----

a) údaj o výši peněžitého dalšího členského vkladu, -----

- b) údaj, zda je uchazeč o členství povinen splatit celý další členský vklad či jakou jeho část před vznikem členství, pokud členská schůze rozhodla, že splacení celého či části dalšího členského vkladu je podmínkou pro vznik členství, -----
  - c) údaj, jakým způsobem a v jakých lhůtách bude další členský vklad splacen, -----
  - d) údaj, ke kterému bytu či nebytovému prostoru jako předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje, popřípadě k jakému účelu slouží. -----
- (2) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o nepeněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň: -----
- a) údaje o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, anebo -----
  - b) má-li být nepeněžitým vkladem provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem, popis práce nebo služby, způsob a popřípadě i lhůty provedení nebo provádění práce či služby, -----
  - c) způsob ocenění nepeněžitého vkladu, tj. prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany, -----

strana sedmá

NZ 132/2014

N 142/2014

- d) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění provedeného podle písm. c) tohoto odstavce, -----
  - e) lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. -----
- (3) V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu nebudou známy přesné podmínky, za nichž bytové družstvo získá úvěr na úhradu kupní ceny za nemovité věci, a bude-li člen část svého dalšího členského vkladu platit postupně ve splátkách, uvede se ve smlouvě pouze údaj, v jaké lhůtě musí být další členský vklad nejpozději splacen a údaj o způsobu stanovení pravidelných splátek s tím, že konkrétní výši a lhůty splátek dalšího členského vkladu stanoví představenstvo, jakmile budou známy podmínky, za nichž bude bytovému družstvu úvěr poskytnut. -----
- (4) Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému bytu či nebytovému prostoru jako předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje. Jestliže se však člen spolu s dalšími členy podílí dalším členským vkladem na pořízení bytu či nebytového prostoru, jehož nájemcem není žádný z těchto členů, postupuje se podle Článku 10 odst. 2. -----
- (5) Smlouva o dalším členském vkladu, její změny a zrušení nepodléhají schválení členskou schůzí. -----
- (6) Je-li předmětem smlouvy o dalším členském vkladu další členský vklad, kterým se člen podílí na pořizovacích nákladech podílem připadajícím na byt či nebytový prostor, který je pronajat osobě, která není členem, bude smlouva obsahovat též dohodu mezi družstvem a členem, který se podílí na pořízení daného bytu či nebytového prostoru (nikoliv družstevního) o tom, jak bude nakládáno s tímto bytem či nebytovým prostorem v případě, že se v budoucnu uvolní, anebo v případě, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytovému prostoru), včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalšího členského vkladu připadajícího na pořízení daného bytu (nebytového prostoru). V uvedené dohodě lze též sjednat, že po uvolnění daného bytu (nebytového prostoru) se člen, který se svým dalším členským vkladem na pořízení tohoto bytu (nebytového prostoru) podílel, stane jeho nájemcem a daný byt (nebytový prostor) se tak stane bytem družstevním. -----
- (7) Ujednání odst. 6 tohoto článku platí obdobně i tehdy, je-li předmětem smlouvy o dalším členském vkladu další členský vklad, kterým se ustavující člen podílí na pořizovacích

nákladech podílem připadajícím na nepronajatý byt (volný byt) či na nepronajatý nebytový prostor (volný nebytový prostor). -----

### **Článek 10**

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

(1) Má-li být s družstevním podílem spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu anebo právo nájmu k více než jednomu bytu či nebytovému prostoru jako předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému bytu či nebytovému prostoru jako předmětu nájmu. -----

(2) Několik členů, popřípadě všichni členové společně, se může podílet ve vzájemně dojednaném poměru na pořízení bytu či nebytového prostoru, jehož nájemce není žádný z těchto členů, a to každý svým samostatným dalším členským vkladem. Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle Článku 9 a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, s pořízením jakého bytu či nebytového prostoru se jeho další členský vklad spojen. Se všemi těmito členy bude uzavřena smlouva o dalším členském vkladu, která bude obsahovat jejich společnou dohodu s bytovým družstvem ve smyslu Článku 9 odst. 6 popřípadě odst. 7. -

### **Článek 11**

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

(1) Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle Článku 11 odst. 2. -----

(2) Ustanovení Článku 11 odst. 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce zahrnující byt či nebytový prostor, na jehož pořízení se člen podílel, do vlastnictví tohoto člena bytového družstva, a kupní cena za převod takové jednotky bude zaplacená zápočtem na další členský vklad na byt či nebytový prostor, který je zahrnut v převáděné jednotce. -----

(3) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí Článek 11 odst. 1 a 2 obdobně.

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

#### **Oddíl 1**

#### **Vznik členství**

### **Článek 12**

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

(1) Zakladatelem bytového družstva může být pouze zletilý člověk, který je nájemcem bytu v domě, jemuž nebyla dána výpověď z nájmu tohoto bytu, který vůči městské části Praha 2 jako pronajímateli tohoto bytu nemá žádné dluhy související s nájmem bytu (zejména na nájmu bytu, na úhradách za služby spojené s nájmem bytu či zálohách na tyto úhrady, poplatcích z prodlení, nákladech soudního, vykonávacího či exekučního řízení), a který má na adrese domu trvalé bydliště. Zakladatelem bytového družstva může být dále i zletilý člověk, pokud Rada městské části Praha 2 svým usnesením souhlasila, aby se tento člověk před prodejem nemovité věci bytovému družstvu stal spolu se stávajícím nájemcem bytu v domě společným nájemcem takového bytu, a stávající nájemce bytu v domě písemně souhlasil, aby

se tento člověk spolu s ním stal společným nájemcem bytu v domě a též spolu s ním společným zakladatelem anebo pouze sám zakladatelem bytového družstva. V případě, že jsou společnými nájemci bytu v domě jiné osoby než manželé, může být zakladatelem jen jeden z nich, pokud se tak dohodnou. Podmínky stanovené v tomto odstavci pro zakladatele musí splňovat i každý člen, kterému vznikne členství dříve, než bytové družstvo uzavře s městskou částí Praha 2 kupní smlouvu o koupi nemovité věci do vlastnictví bytového družstva. -----

(2) Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se stávají osoby, uvedené v seznamu zakladatelů, který tvoří přílohu notářského zápisu o osvědčení o rozhodnutí ustavující schůze bytového družstva o schválení stanov. Zakladatel, který se z vážných důvodů ustavující členské schůze nezúčastnil, může do patnácti (15) dnů od konání ustavující členské schůze doručit představenstvu založeného bytového družstva písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu učiněné ve formě veřejné listiny anebo s úředně ověřeným podpisem. -----

(3) Poté, co družstvo uzavře s městskou částí Praha 2 kupní smlouvu o koupi nemovité věci do vlastnictví bytového družstva, se členem bytového družstva může stát zletilý člověk a dále též právnická osoba se sídlem v České republice. V případě vzniku členství děděním, může být členem bytového družstva i člověk nezletilý. -----

(4) Za trvání bytového družstva vzniká členství, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov, a to: -----

a) rozhodnutím představenstva, popřípadě členské schůze, pokud si do své působnosti vyhradí rozhodování o přijetí členů, -----

b) převodem družstevního podílu na jinou osobu, -----

c) přechodem družstevního podílu na jinou osobu -----

(5) Pokud osoby, které jsou společnými nájemci bytu v domě, a které splňují podmínky stanovené v odst. 1 tohoto článku pro zakladatele bytového družstva, nejsou do konání ustavující schůze bytového družstva ve shodě o tom, který z nich bude zakladatelem bytového družstva anebo kteří z nich budou společnými zakladateli bytového družstva, není družstvo povinno přijmout za člena žádného z nich. V případě, že společní nájemci bytu do jednoho (1) roku ode dne konání ustavující schůze bytového družstva předloží bytovému družstvu jimi uzavřenou písemnou dohodu o tom, který z nich se má stát členem či kteří z nich se mají stát společnými členy bytového družstva, přijme bytové družstvo za člena či společné členy toho či ty z nich, který bude či kteří budou v předložené dohodě jako oprávněný či společně oprávnění ke vstupu do bytového družstva označen či označení, a takový člen či společní členové bude (budou) oprávněn(i) převzít další členský vklad na pořízení bytu, jehož byl(i) ke dni konání ustavující členské schůze nájemcem, a to za podmínek stejných, jako ustavující členové bytového družstva. Totéž platí i v případě, že jeden z nájemců bytu v domě předloží bytovému družstvu pravomocné rozhodnutí soudu, že je oprávněn stát se členem bytového družstva, pakliže prokáže, že žalobu v této věci podal soudu nejpozději do jednoho (1) roku ode dne konání ustavující členské schůze bytového družstva. -----

(6) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v Článku 37.

(7) Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy bytového družstva a podíl vůči družstvu spravuje správce společného družstevního podílu, kterým může být pouze jeden ze spoluvlastníků. -----

(8) Každý ustavující člen je povinen přispět na náklady spojené se založením a činností bytového družstva jednorázovým příspěvkem ve výši 3.000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých), splatným k rukám správce vkladu do patnácti (15) dnů ode dne konání ustavující schůze a po vzniku družstva do patnácti (15) dnů ode dne vzniku členství. -----

## Článek 13

## Přijetí uchazeče za člena

- (1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň: -----
- a) obchodní firmu bytového družstva, -----
  - b) jméno, datum narození a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství, -----
  - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v převzetí povinnosti uzavřít smlouvu o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí,
  - d) údaj o tom, ke kterému bytu či nebytovému prostoru jako předmětu nájmu, se má další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahovat, anebo k jakému účelu má být určen. -----
- (2) Představenstvo, popřípadě členská schůze, pakliže si do své působnosti vyhradila rozhodování o přijímání členů, rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na svém nejbližším zasedání. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasilá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu. -----
- (3) Členství vznikne dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí o přijetí, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Pokud orgán družstva rozhodující o přijetí člena do družstva podmíní vznik členství převzetím vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu na pořizovací náklady a/nebo též k dalšímu členskému vkladu dodatečnému, vznikne členství nejdříve okamžikem uzavření smlouvy o dalším členském vkladu, popřípadě též splacením celého či části dalšího členského vkladu, je-li splacení podmínkou pro vznik členství. -----
- (4) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, popřípadě zaplacenou zálohu na další členský vklad, a to do třiceti (30) dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno. -----

## Článek 14

### 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. Stejně tak nedojde k převodu družstevního podílu do spoluvlastnictví, pokud osoby nabývající družstevní podíl nespĺňují podmínky Článku 4 odst. 3. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv. Vyžaduje se, aby podpis převodce na smlouvě byl úředně ověřen. -----
- (2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen. -----
- (3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším

členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do patnácti (15) dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do třiceti (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. Vyžaduje se, aby podpis převodce na písemném prohlášení byl úředně ověřen. -----

(5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle Článku 14 odst. 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. -----

(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 36 odst. 1. -----

## **Článek 15**

### **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 36 odst. 2. -----

## **Oddíl 2**

### **Rozdělení a splnutí družstevního podílu**

## **Článek 16**

### **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 odst. 2 tohoto článku 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 36 odst. 3. -----

### **Článek 17**

#### **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 odst. 3 tohoto článku. -----

(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 tohoto článku, 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 36 odst. 4. -----

### **Oddíl 3**

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

### **Článek 18**

#### **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) Člen bytového družstva má zejména tato základní práva: -----

a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze; -----

b) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov; -----

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 příslušným orgánům bytového družstva 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 členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinností plynoucích z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona; -----
  - k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze (případně členské schůze samosprávy); členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu. -----
- (4) Člen má zejména tyto základní povinnosti: -----
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva; -----
  - b) splnit (splatit) vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu a k dalšímu členskému vkladu (dalším členským vkladům), a to ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu; -----
  - c) 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; -----
  - d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami; -----
  - e) při prodlení se splněním (splacením) peněžitého dluhu zaplatit úrok z prodlení, a to ve výši sjednané a není-li sjednána, tak ve výši stanovené právním předpisem (popřípadě poplatek z prodlení, stanoví-li tak právní předpis, a to ve výši stanovené právním předpisem); -----
  - f) jednat tak, aby do doby, než bytové družstvo uzavře s městskou částí Praha 2 kupní smlouvu o koupi nemovité věci do vlastnictví bytového družstva, splňoval nepřetržitě veškeré podmínky členství stanovené v Článku 12 odst. 1. -----
- (5) Práva a povinnosti člena 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), v ZOK a NOZ. -----
- (6) Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 3 tohoto článku a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4 tohoto článku. -----

#### **Oddíl 4**

#### **Zánik členství v bytovém družstvu**

#### **Článek 19**

#### **Způsoby zániku členství**

- (1) Členství v bytovém družstvu zaniká: -----
- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva, -----
  - b) vystoupením člena, -----
  - c) vyloučením člena, -----
  - d) převodem družstevního podílu, -----
  - e) přechodem družstevního podílu, -----
  - f) smrtí člena družstva, -----
  - g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva, -----
  - h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva, -----
  - i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, -----
  - j) doručením vyznamení o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, -----
  - k) zánikem družstva bez právního nástupce. -----
- (2) Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu. -----

## **Článek 20**

### **Dohoda o zániku členství**

Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným. -----

## **Článek 21**

### **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 pět (5) měsíců. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. -----
- (2) Pokud člen vystupuje z bytového družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí a na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov, je povinen v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK. V takovém případě k zániku členství vystupujícího člena dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno. -----
- (3) Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odst. 2 tohoto článku, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. -----

## **Oddíl 5**

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

## **Článek 22**

### **Důvody pro vyloučení**

(1) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím není spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva vyloučit, jestliže člen -----

a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, a to zejména pokud: -----

- ustavující člen nepřevzal vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu na kupní cenu za pořízení nemovité věci formou uzavření smlouvy o dalším členském vkladu, a to ačkoliv byl představenstvem k jejímu uzavření vyzván a byla mu k uzavření smlouvy o dalším členském vkladu poskytnuta lhůta nejméně patnácti (15) dnů od doručení dané výzvy; -----
- je v prodlení s placením jakékoliv splátky dalšího členského vkladu, příspěvku do fondu či jiné platby bytovému družstvu po dobu delší než tři (3) měsíce, anebo -----
- je opětovně, tzn. potřetí v prodlení s placením jakékoliv splátky dalšího členského vkladu, příspěvku do fondu či jiné platby bytovému družstvu po dobu delší než (1) jeden měsíc, anebo -----
- závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, a to zejména když opětovně nebo přes výstrahu poškozují majetek bytového družstva či jej užívá tak, že bytovému družstvu vzniká újma. -----

b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona anebo stanovené těmito stanovami; při posuzování, zda ustavující člen splňuje podmínky stanovené v Článku 12 odst. 1, jsou pro bytové družstvo relevantní především údaje, které mu sdělí městská část Praha 2, která do převodu vlastnického práva k nemovité věci vykonává práva a povinnosti vlastníka domu a pronajímatele bytů v domě; -----

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

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

a) poruší-li člen-nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu, a to zejména pokud: -----

- je v prodlení s placením nájemného, úhrady za služby spojené s užíváním bytu anebo záloh na služby, a to po dobu delší než tři (3) měsíce (posuzováno samostatně u každé splatné částky) anebo -----
- je opakovaně, tzn. nejméně potřetí v prodlení s placením nájemného, úhrady za služby spojené s užíváním bytu anebo záloh na služby, a to po dobu delší než jeden (1) měsíc (posuzováno samostatně u každé splatné částky) anebo -----
- jeho celkový dluh na nájemném, úhradách za služby spojenými s užíváním bytu a zálohách na služby, dosahuje více než trojnásobku součtu měsíčního nájemného a měsíční zálohy na služby, které je člen povinen platit; -----
- porušil hrubě jinou svou povinnost nájemce sjednanou v nájemní smlouvě, zejména povinnost řádně splácet další členské vklady, a to ve výši, způsobem a lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu, anebo povinnost řádně platit příspěvky do úvěrového fondu a rizikového fondu, pokud je k placení povinen na základě stanov (Článek 50 a Článek 51). -----

b) byl-li člen-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; -----

c) z jiných důvodů uvedených v zákoně. -----

## Článek 23

### Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

- (1) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odst. 4 tohoto článku. -----
- (2) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti (30) dnů. -----
- (3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva. -----
- (4) Ustanovení odst. 1 až 3 tohoto článku se nepoužijí 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 24**

### **Rozhodnutí o vyloučení**

- (1) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva. -----
- (2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě šesti (6) měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do jednoho (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 třiceti (30) dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení. -----
- (4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi. -----

## **Článek 25**

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

- (1) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k později podaným námitkám se nepřihlíží. -----
- (2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. -----

## **Článek 26**

### **Společná ustanovení k vyloučení**

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

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

(3) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. -----

(4) 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. -----

(5) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit, a to i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě. -----

(6) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odst. 5 tohoto článku je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho (1) 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. ----

(7) 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 27**

#### **Nárok na vypořádací podíl a jeho splatnost**

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

(2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného 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 byla do vlastnictví převedena jednotka, která zahrnuje družstevní byt či družstevní nebytový prostor, a na kupní cenu této jednotky byl započten jeho splacený (splněný) další členský vklad určený na pořízení bytu či nebytového prostoru, který je zahrnut v převedené jednotce (popřípadě i další členský vklad dodatečný), rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více jednotek, které zahrnují družstevní byty, s nimiž bylo spojeno více dalších členských vkladů člena na pořízení takových bytů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu či nebytového prostoru také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedené jednotky, rovná se vypořádací podíl nule (0). V případě, že se bývalý člen podílel dalším členským vkladem rovněž na pořízení bytu či nebytového prostoru, aniž se stal jeho nájemcem (volný byt či nebytový prostor, byt či nebytový prostor pronajatý osobě, která není členem družstva) a nedošlo k vypořádání tohoto dalšího členského vkladu v souladu se smlouvou o dalším členském vkladu, navyšuje se výše

- vypořádacího podílu stanovená dle předchozích vět tohoto odstavce o jeho splacený (splněný) další členský vklad určený na pořízení v této větě uvedeného bytu, resp. nebytového prostoru.
- (4) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK. -----
- (5) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak. -----
- (6) Ustanovení tohoto článku stanov se týkají i družstevních nebytových prostor. -----

## **ČÁST ČTVRTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

### **Oddíl 1**

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

### **Článek 28**

#### **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) se člen podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořizovacích nákladech dalším členským vkladem určeným na pořízení bytu, který mu má být pronajat, a to způsobem a ve výši určené podle těchto stanov, a -----
  - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov. -----
- (3) S každým ustavujícím členem, který ke dni uzavření kupní smlouvy o koupi nemovité věci do vlastnictví bytového družstva splňoval podmínky dle Článku 12 odst. 1 a který uzavřel s bytovým družstvem smlouvu o dalším členském vkladu, ve které se zavázal splatit další členský vklad spojený s pořízením bytu, jehož je nájemcem, je bytové družstvo povinno uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu, jehož je nájemcem, na dobu neurčitou, a to do šedesáti (60) dnů de dne, kdy byl proveden zápis vkladu vlastnického práva k nemovité věci ve prospěch bytového družstva do katastru nemovitostí, nejdříve však ke dni, kdy má člen splněny všechny splatné povinnosti vůči bytovému družstvu. V případě společných ustavujících členů, kteří jsou společnými nájemci bytu, bude smlouva o nájmu družstevního bytu uzavřena se všemi společnými členy jako společnými nájemci družstevního bytu. Byl-li však byt ke dni, kdy se bytové družstvo stalo vlastníkem nemovité věci, ve společném nájmu více osob, které všechny nejsou členy bytového družstva, lze smlouvu o nájmu družstevního bytu uzavřít s ustavujícím členem nejdříve poté, co bytovému družstvu doloží, že ti společní nájemci bytu, kteří nejsou členy bytového družstva, souhlasí s ukončením společného nájmu bytu a s nájmem družstevního bytu nájemci-členovi. -----
- (4) Ustanovení této části stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor a na práva a povinnosti členů–nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. -----

### **Článek 29**

#### **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 nájmních 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 odst. 1 a 2 tohoto článku platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena bytového družstva. -----

## **Oddíl 2**

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

## **Článek 30**

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

(1) Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle Článku 31. ---

(2) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň: -----

- a) označení a popis předmětu nájmu, -----
- b) způsob stanovení výše nájmného, který byl schválen členskou schůzí podle Článku 31, spolu se způsobem a lhůtami placení nájmného, -----
- c) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených, -----
- d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájmného a zálohových plateb nájmného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov, -----
- e) ujednání o tom, že je nájemce povinen řádně splácet další členské vklady, a to ve výši, způsobem a lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu, řádně platit příspěvky do úvěrového fondu a rizikového fondu, pokud je k jejich placení povinen podle těchto stanov (Článek 50 a Článek 51), a příspěvky do dalších fondů na základě rozhodnutí členské schůze, a zároveň, že za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu družstevního bytu se též považuje, když nájemce: -----
  - bude v prodlení s úhradou jakékoliv splátky jakéhokoliv dalšího členského vkladu anebo s úhradou příspěvku do úvěrového fondu či rizikového fondu, a to po dobu delší než tři (3) měsíce (posuzováno samostatně u každé splatné částky), anebo -----
  - bude opakovaně, tzn. nejméně potřetí v prodlení s úhradou jakékoliv splátky jakéhokoliv dalšího členského vkladu anebo s úhradou příspěvku do úvěrového fondu či rizikového fondu, a to po dobu delší než jeden (1) měsíc (posuzováno samostatně u každé splatné částky), -----

f) další náležitosti podle potřeby. -----  
(3) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem stanovení nájemného podle článku 31, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi–nájemci. -----

### **Článek 31 Nájemné**

(1) Způsob 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, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. V případě členů, kteří jsou podle Článku 50 povinni do úvěrového fondu přispívat, jsou příspěvky do úvěrového fondu součástí nájemného za užívání bytu. -----

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

### **Článek 32**

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

(1) Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jírníků, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. -----

(2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. -----

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

(4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo představenstvem, svěřila-li mu členská schůze toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona. -----

### **Oddíl 3**

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

### **Článek 33**

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

- (1) Bytové družstvo zejména: -----
- a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů, -----
  - b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil, -----
  - c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň pět (5) dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu, nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle článku 35, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu. -----
- (2) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v domácnosti nájemce žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. -----

### **Článek 34**

#### **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 domu v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, -----
  - b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů; platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti, -----
  - c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou (2) měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu, -----
  - d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle Článku 35, -----
  - e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla, -----
  - f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě, -----

- g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů, -----
- h) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, -----
- i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu, -----
- j) platí řádně nájemné za užívání bytu, úhrady za služby spojené s užíváním bytu a zálohy na ně, jakož i příspěvky do rizikového fondu a úvěrového fondu, pokud je k jejich placení povinen podle těchto stanov (Článek 50 a Článek 51) a do dalších fondů na základě rozhodnutí členské schůze, a splácí řádně další členské vklady, a to ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu. -----

(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 představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, 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 tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je 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 představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a 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. Toto ustanovení se netýká družstevních nebytových prostor, které lze využívat k podnikání, avšak pouze k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby, v kolaudačním souhlasu či v povolení stavby. -----

(4) Právnícká osoba, která je členem bytového družstva, je oprávněna umístit na adrese domu své sídlo pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva, a to i když je nájemcem družstevního nebytového prostoru. -----

(5) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva (2) 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. -----

(6) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva vyjma případu, že se jedná o podnájem jen části bytu, ve kterém člen sám trvale bydlí, kdy souhlas s podnájemem není potřeba. O udělení souhlasu s podnájemem rozhoduje na základě žádosti člena představenstvo do třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení o záměru byt podnajímt. Odmítne-li představenstvo souhlas s podnájemem bytu udělit, je člen družstva oprávněn odvolat se do patnácti (15) dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí k členské schůzi. Pokud člen žádá o souhlas k podnájmu pro osobu k členovi blízkou (§ 22 NOZ), představenstvo souhlas udělí vyjma případu, že se daná osoba k členovi blízká v minulosti chovala vůči družstvu, jeho členům či majetku družstva způsobem závadným anebo porušovala pravidla pro užívání bytu stanovená ve stanovách či v domovním řádu. Souhlas se uděluje vždy ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, a to na dobu určitou. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím třiceti (30) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. -----

(7) 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 usnesením členské schůze. -----

### **Článek 35**

#### **Opravy a údržba v bytě**

(1) Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze. -----

(2) Nájemce je ve smyslu odst. 1 tohoto článku povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu zejména: -----

- a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou, -----
- b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě. -----

(3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim a výměny oken, pokud členská schůze nerozhodne jinak. -----

(4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu. -----

### **Článek 36**

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

- (1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. -----
- (2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených. ----
- (3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více 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 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 tohoto článku, 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 tohoto článku platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu. -----

#### **Oddíl 4**

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

#### **Článek 37**

#### **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 (1) 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 součásti 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 a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl. -----

(7) V ostatním se záležitosti uvedené v odst. 1 až 6 tohoto článku řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu. -----

(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 38**

#### **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 39**

#### **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 zpravidla osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou. -----

(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, jíž 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. -----

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

(7) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odst. 6 tohoto článku mohou být upraveny usnesením členské schůze, schválením změn v domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů uzavřených mezi bytovým družstvem a členy-nájemci družstevních bytů. -----

## **ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### ***Oddíl 1***

#### ***Obecná ustanovení o orgánech***

#### **Článek 40**

##### **Základní ustanovení**

Orgány bytového družstva jsou: -----

- a) členská schůze, -----
- b) představenstvo. -----

#### **Článek 41**

##### **Společná ustanovení**

(1) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu jeden (1) hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy. -----

(2) Je-li členem voleného orgánu fyzická osoba, musí dosahovat osmnácti (18) let, být plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a nesmí u ní nastat skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nespĺňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK. -----

(3) Je-li členem bytového družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu bytového družstva, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak tuto právnickou osobu-člena voleného orgánu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. -----

(4) Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech (3) letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl

vyložen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace anebo zda u něho není dána jiná překážka výkonu funkce. -----

(5) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK). -----

(6) Funkční období všech volených orgánů je pět (5) let. Funkční období končí všem členům voleného orgánu stejně, včetně těch členů, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období. Funkce člena voleného orgánu zaniká volbou jejího nového člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně. -----

(7) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, z ní může odstoupit. Nesmí tak 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 (1) měsíce od doručení tohoto oznámení. -----

(8) Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i jeden náhradník, kterého si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena. -----

(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 námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi a prezenční listina. -----

(10) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce. -----

(11) Usnesení může volený orgán přijmout též hlasováním uskutečněným mimo zasedání písemně nebo s využitím technických prostředků, pokud s tímto způsobem hlasování projeví souhlas písemně nebo s využitím technických prostředků všichni členové voleného orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné. -----

(12) V ostatním se použijí 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. -----

## **Oddíl 2** **Členská schůze**

### **Článek 42** **Postavení a působnost členské schůze**

(1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva. -----

(2) Členská schůze: -----

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti, -----
- b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva, -----
- c) určuje výši odměny představenstva, -----
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě

- mezitímní účetní závěrku, -----
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení, -----
  - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK, -----
  - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, -----
  - h) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku, -----
  - i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK, -----
  - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti, -----
  - k) rozhoduje o zřízení fondů a schvaluje jejich směrnice, -----
  - l) rozhoduje o vydání dluhopisů, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, s § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva, -----
  - m) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu činnosti či podnikání družstva (závodem je ve smyslu § 502 NOZ organizovaný soubor jmění, které bytové družstvo vytvořilo a které z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti), -----
  - n) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem, -----
  - o) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva, -----
  - p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, -----
  - q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, -----
  - r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem, -----
  - s) rozhoduje ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele, -----
  - t) rozhoduje ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty bytovému družstvu, ---
  - u) dává předchozí souhlas k právnímu jednání, na jehož základě má bytové družstvo získat právo anebo převzít povinnost, jehož (jejíž) hodnota vyjádřená v penězích přesahuje v jednotlivém případě částku, jejíž výši stanoví svým rozhodnutím členská schůze, a není-li takového rozhodnutí, pak částku 300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých) včetně daně z přidané hodnoty, přičemž při stanovení hodnoty povinnosti či práva se u nepeněžitého plnění vychází z jeho obvyklé ceny v čase a místě vyjádřené v penězích, u smluv uzavřených na dobu neurčitou se vychází z výše hodnoty práva či povinnosti vypočtené za tři (3) roky trvání smlouvy a u smluv uzavřených na dobu určitou z výše hodnoty práva či povinnosti za celou dobu trvání smlouvy; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy nemovité věci způsobené havárií a dále pokud se jedná o služby spojené s nájmem bytů, -----
  - v) rozhoduje o dalších členských vkladech, -----
  - w) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti. ----
- (3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva. -----
- (4) Jelikož se kontrolní komise nezřizuje, vykonává její působnost členská schůze. -----
- (5) 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. -----

### Článek 43 Svolání členské schůze

- (1) Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. -----
- (2) Svolavatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Členům, kteří jsou spoluvlastníky družstevního podílu, doručuje svolavatel pozvánku prostřednictvím jimi určeného správce. 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, -----
  - 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) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- (6) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že -----
  - a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo -----
  - b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě. -----
- (7) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % (deset procent) členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu (1/5) všech hlasů. -----
- (8) Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla. ----
- (9) Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do třiceti (30) dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK. -----
- (10) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do deseti (10) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. -----
- (11) Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět. -----
- (12) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi. -----

(13) 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. -----

(14) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením. -----

#### **Článek 44**

##### **Usnášeníschopnost členské schůze a pravidla jejího rozhodování**

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

(2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon anebo stanovy vyšší počet hlasů. K rozhodnutí členské schůze ve věcech podle Článku 42 odst. 2 písm. a), b), i), m), t), u) a v) je třeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů. K rozhodnutí členské schůze o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (§ 1166 a násl. NOZ) a o převodu jednotek zahrnujících družstevní byt (družstevní nebytový prostor) členům, kteří jsou jejich nájemci, však postačuje nadpoloviční většina hlasů přítomných členů. -----

(3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden (1) hlas. Společní členové mají při hlasování na členské schůzi dohromady (1) hlas. -----

(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 (1/3) 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 45**

##### **Náhradní členská schůze**

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

(2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 40 % (slovy: čtyřicet procent) členů. -----

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

#### **Článek 46**

##### **Rozhodování per rollam**

- (1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam. -----
- (2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí. -----
- (3) Návrh rozhodnutí obsahuje: -----
  - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, -----
  - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí patnáct (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. -----
- (4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3 písm. b) tohoto článku představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. -----
- (5) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká. -----
- (6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. -----
- (7) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnutí přijato, oznámí představenstvo všem členům do deseti (10) dnů ode dne přijetí rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení. -----

### **Oddíl 3** ***Volené orgány bytového družstva***

#### **Článek 47** **Představenstvo**

- (1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. -----
- (2) Bytové družstvo zastupují a za něj jednájí vždy společně dva členové představenstva. ----
- (3) Představenstvo má tři (3) členy. -----
- (4) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise. Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. -----
- (5) Představenstvu přísluší zejména obchodní vedení bytového družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření bytového družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je 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. ----
- (6) Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů. -----
- (7) Člen představenstva nesmí být současně 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, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- (8) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odst. 7 tohoto článku 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 (1) měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva. -----

(9) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy, trvale do své působnosti. Volí-li tyto funkcionáře přímo členská schůze, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva. -----

(10) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za dva (2) měsíce. -----

(11) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslánou všem členům představenstva alespoň sedm (7) dnů před konáním schůze poštou či elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. -----

(12) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má jeden (1) hlas. -----

(13) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zapisovatel. 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. -----

(14) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda. -----

(15) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. -----

## **Článek 48 Kontrolní komise**

(1) Kontrolní komise se nezřizuje, neboť bytové družstvo má méně než padesát (50) členů. --

(2) Působnost kontrolní komise vyplývající ze ZOK a těchto stanov vykonává členská schůze. Proto pojednává-li se v těchto stanovách o působnosti kontrolní komise, platí, že tuto působnost vykonává členská schůze. -----

(3) Jestliže se počet členů bytového družstva zvýší nad limit padesát (50) členů, je bytové družstvo povinno změnit stanovy a jmenovat kontrolní komisi ve lhůtě stanovené zákonem. --

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

### **Článek 49 Základní ustanovení**

(1) Finančními zdroji fondů jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného družstevních bytů a družstevních nebytových prostor, dotace na opravy příp. další zdroje. Příjmem fondů je i nájemné placené za užívání bytů (nebytových prostor) pronajatých osobám, jež nejsou členy bytového družstva. O rozdělení tohoto nájemného mezi jednotlivé fondy rozhoduje představenstvo bytového družstva. -----

(2) O použití prostředků ve fondech rozhoduje představenstvo podle potřeb družstva v souladu s platnými právními předpisy, stanovami, směrnicemi fondů a rozhodnutím členské schůze. -----

(3) Bytové družstvo může podle svých potřeb vytvářet i další fondy družstva, než jsou uvedeny ve stanovách. O zřízení fondů, které nejsou zřízeny stanovami, rozhoduje svým usnesením členská schůze, která též ve směrnících stanoví pravidla pro tvorbu a podmínky čerpání jednotlivých fondů. -----

(4) Bytové družstvo zřizuje ve stanovách tyto fondy: -----  
a) úvěrový fond; -----  
b) rizikový fond; -----  
c) fond oprav (dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice). -----  
d) fond dalších členských vkladů na pořizovací náklady. -----

## **Článek 50** **Úvěrový fond**

(1) Každý člen, který jakýkoliv další členský vklad na pořizovací náklady neuhradí najednou ve lhůtě sjednané ve smlouvě o dalším členském vkladu a postupně jej splácí, je za situace, kdy bytové družstvo čerpalo a splácí úvěr na úhradu kupní ceny za pořízení nemovité věci, povinen platit do úvěrového fondu příspěvky, a to pravidelně měsíčně, pokud členská schůze nestanoví jinou splatnost. Výši příspěvků do tohoto fondu stanoví představenstvo v návaznosti na podmínky, za nichž bytové družstvo získá úvěr na úhradu kupní ceny za pořízení nemovité věci, pokud si členská schůze nevyhradí, že o výši tohoto příspěvku rozhodne sama. Výše příspěvku do tohoto fondu se může během doby splácení tohoto úvěru měnit, a to zejména v závislosti na aktuální výši úrokové sazby z úvěru. Příspěvky člen do úvěrového fondu hradí až do úplného splacení všech svých dalších členských vkladů na pořizovací náklady, nerozhodne-li členská schůze tříčtvrtinovou většinou hlasů všech členů jinak. --

(2) Z úvěrového fondu se hradí úroky z úvěrů poskytnutých bytovému družstvu na úhradu kupní ceny za pořízení nemovité věci a všechny náklady spojené s tímto úvěrem jako např. platba za zpracování či přidělení úvěru, provize za jeho zajištění, případné sankce, poplatky atd. -----

(3) Příspěvky do úvěrového fondu jsou nevratné. -----

(4) Ustanovení odst. 1 až 3 tohoto článku platí stejně i pro členy, kteří všechny své další členské vklady na pořizovací náklady zcela splatili, pokud se písemně zavázali do úvěrového fondu přispívat. -----

## **Článek 51** **Rizikový fond**

(1) Každý člen, který jakýkoliv další členský vklad na pořizovací náklady neuhradí najednou ve lhůtě sjednané ve smlouvě o dalším členském vkladu a postupně jej splácí, je za situace, kdy bytové družstvo čerpalo a splácí úvěr na úhradu kupní ceny za pořízení nemovité věci, povinen do rizikového fondu uhradit příspěvek. Výši a podmínky splatnosti příspěvků do tohoto fondu stanoví členská schůze. Výše příspěvku do tohoto fondu se může během doby

spláčení úvěru na úhradu kupní ceny za pořízení nemovité věci měnit, a to zejména v závislosti na aktuální výši úrokové sazby z úvěru. -----

(2) Z rizikového fondu se hradí jistina a úroky z úvěrů poskytnutých bytovému družstvu na úhradu kupní ceny za pořízení nemovité věci, pokud nedostačují prostředky z fondu dalších členských vkladů či úvěrového fondu či z nájemného z bytů či nebytových prostor, které nejsou družstevními. -----

(3) Bytové družstvo je oprávněno ze složeného příspěvku do rizikového fondu uspokojit své splatné pohledávky za členem, který je v prodlení s úhradou -----

a) splátky dalšího členského vkladu na pořizovací náklady, anebo -----

b) příspěvku do úvěrového fondu, anebo -----

c) nájemného a/nebo záloh na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru), případně nedoplatku v rámci vyúčtování záloh na tato plnění,

a to i bez předchozího upozornění tohoto člena, je však povinno čerpání prostředků tomuto členovi dodatečně oznámit. -----

(4) Jestliže bylo bytové družstvo nuceno čerpat prostředky z rizikového fondu v souladu se stanovami, je člen bytového družstva, který se ocitl v prodlení s úhradou splátky dalšího členského vkladu či nájemného a/nebo zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a jehož příspěvek byl proto z rizikového fondu čerpán, povinen dorovnat do rizikového fondu částku do původní výše ve lhůtě stanovené představenstvem. -----

(5) V průběhu trvání členství nemá člen na vrácení příspěvku z rizikového fondu právo vyjma případu, že členovi vznikne právo na vypořádací podíl, přičemž v takovém případě bude nevyčerpaný příspěvek tohoto fondu vyplacen členovi spolu s vypořádacím podílem. Nevyčerpaný příspěvek bude za trvání družstva členovi vrácen též v případě, že člen splatí všechny své další členské vklady na pořizovací náklady. Poté, co bude celý úvěr na úhradu kupní ceny za pořízení nemovité věci včetně všech úroků a nákladů spojených s tímto úvěrem splacen, budou nevyčerpané prostředky tohoto fondu rozděleny mezi členy, kteří do tohoto fondu přispívali, a kterým nebyl příspěvek již vrácen dle předchozí věty. -----

## **Článek 52**

### **Fond oprav**

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

(1) Fond oprav se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného. -----

(2) Fond oprav se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací domu. ---

(3) Způsob tvorby a použití tohoto fondu podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí. -----

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

## **Článek 53**

### **Fond dalších členských vkladů na pořizovací náklady**

(1) Fond dalších členských vkladů na pořizovací náklady je součástí základního kapitálu a tvoří se z plnění členů na další členské vklady nebo převodem zdrojů z fondu oprav, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení (modernizaci, rekonstrukci) domu.

(2) Fond dalších členských vkladů na pořizovací náklady se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením nemovité věci a s technickým zhodnocením (modernizací, rekonstrukcí) domu. Fond se též používá na vrácení dalšího členského vkladu na pořizovací náklady nebo jeho části členovi bytového družstva. Z fondu dalších členských

vkladů se hradí splátky jistiny úvěru určeného na úhradu kupní ceny za pořízení nemovité věci. -----

(3) Fond dalších členských vkladů na pořizovací náklady se snižuje při převodu jednotky, která zahrnuje družstevní byt (družstevní nebytový prostor), je-li na úhradu kupní ceny převáděné jednotky započítán další členský vklad na pořizovací náklady. -----

#### **Článek 54**

##### **Zisk a ztráta bytového družstva**

(1) 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. -----

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

- a) z nerozděleného zisku minulých let, -----
- b) ze 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 55**

##### **Uhrazovací povinnost členů**

(1) Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu. -----

(2) Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu. -----

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

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

#### **Článek 56**

##### **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 závěrkou, -----
- c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rizikový fond 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 jednoho (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 SEZNAM ČLENŮ, INFORMAČNÍ DESKA, DORUČOVÁNÍ**

### **Článek 57 Seznam členů**

(1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové v případě družstevního podílu ve spoluvlastnictví a společní členové - manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. -----

(2) Do seznamu členů se zapisuje: -----

- a) jméno 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; -----
- b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu; -----
- c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu); -----
- d) určení, ke kterému družstevnímu bytu či nebytovému prostoru nebo k bytu či nebytovému prostoru, který je volný anebo je pronajat jiné osobě, jež není členem bytového družstva, se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad; -----
- e) správce družstevního podílu ve spoluvlastnictví. -----

(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. -----

### **Článek 58 Informační deska**

Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. -----

### **Článek 59 Doručování**

(1) Bytové družstvo doručuje členům písemnosti zpravidla osobním předáním a převzetím, poštou odeslanou na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů resp. na jinou doručovací adresu, která je na žádost člena zapsána v seznamu členů, a v případě člena, který je právnickou osobou, na adresu sídla zapsanou ve veřejném rejstříku, anebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě nebo kurýrem. -----

(2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami či jiným vnitrodružstevním předpisem. -----

(3) Povinnost bytového družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí bytovému družstvu jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem bytového družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.

## **ČÁST OSMÁ NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITOU VĚCÍ**

### **Článek 60**

#### **Omezení bytového družstva při nakládání s nemovitými věcmi**

(1) Bytové družstvo nesmí bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin (2/3) členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů v domě, zastavit nebo jinak zatížit pozemek, jehož součástí je dům s družstevními byty, a související pozemek a/nebo družstevní byty. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. -----

(2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k pozemku, jehož součástí je dům s družstevními byty, k souvisejícímu pozemku a/nebo k družstevním bytům, bez předchozího souhlasu s takovým převodem a jeho podmínkami, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů nebo kterým vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. --

(3) Ustanovení odst. 2 tohoto článku se nepoužije, jestliže se jedná o převod jednotky, které zahrnuje družstevní byt (družstevní nebytový prostor), do vlastnictví člena bytového družstva, který je nájemcem daného družstevního bytu (nebytového prostoru). -----

### **Článek 61**

#### **Převod jednotek členům bytového družstva**

(1) Jednotku, která zahrnuje družstevní byt, lze převést do vlastnictví pouze toho člena, který je nájemcem takového družstevního bytu, pakliže se tento člen či jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem na pořizovacích nákladech. -----

(2) Rozhodne-li členská schůze o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (§ 1166 a násl. NOZ) a o převodu jednotek zahrnujících družstevní byt (družstevní nebytový prostor) členům, kteří jsou jejich nájemci, má člen právo po splnění níže uvedených podmínek, aby mu k jeho písemné žádosti byla jednotka, která zahrnuje družstevní byt, jehož je nájemcem, převedena do vlastnictví, přičemž těmito podmínkami jsou: -----

- a) člen splatí zcela další členský vklad, kterým se podílí na pořizovacích nákladech podílem připadajícím na družstevní byt, jehož je člen nájemcem, a který chce převést do vlastnictví; -----
- b) člen vyrovná všechny své závazky vůči bytovému družstvu, a to zejména veškeré převzaté další členské vklady, případné nedoplatky na nájemném, na plněních spojených s užíváním družstevního bytu, na příspěvcích do fondů či jiných platbách; --
- c) v případě, že družstvo nemá splaceny veškeré úvěry na pořízení nemovité věci, je dále vyžadován souhlas poskytovatele úvěru s převodem dané jednotky, do vlastnictví člena a s výmazem zástavního práva popř. i jiného omezení vázajícího na této jednotce z katastru nemovitostí. -----

(3) Do šesti (6) měsíců ode dne doručení souhlasu uvedeného v odst. 2 písm. c) tohoto článku ze strany poskytovatele úvěru, družstvo zajistí, aby se vlastnictví domu změnilo na vlastnictví jednotek na základě vkladu prohlášení vlastníka, a v téže lhůtě předloží členovi návrh smlouvy o převodu jednotky. Člen a družstvo jsou povinni uzavřít uvedenou smlouvu

o převodu jednotky do třiceti (30) dnů ode dne doručení jejího návrhu členovi bytového družstva. -----

(4) Při převodu vlastnického práva k jednotce členovi družstva, který je nájemcem družstevního bytu zahrnutého do převáděné jednotky, se další členský vklad vztahující se k tomuto družstevnímu bytu použije na úhradu kupní ceny, za kterou bude daná jednotka převáděna členovi. Kupní cena za jednotku se bude zpravidla rovnat dalšímu členskému vkladu, kterým (kterými) se člen podílel na pořizovacích nákladech podílem připadajícím na družstevní byt, zahrnutý do převáděné jednotky, popřípadě i dalšímu členskému vkladu dodatečnému, který člen splatil. -----

(5) Spolu s kupní cenou za jednotku je člen družstva, jemuž se jednotka do vlastnictví převádí, povinen uhradit veškeré poplatky a daně spojené s převodem dané jednotky a dále též podíl na nákladech vynaložených na vypracování prohlášení vlastníka domu, pokud tak rozhodne představenstvo bytového družstva. -----

(6) Ustanovení tohoto článku stanov se obdobně vztahují na družstevní nebytové prostory, neplyne-li z povahy věci něco jiného. -----

## **ČÁST DEVÁTÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **Článek 62**

#### **Zrušení a zánik bytového 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 družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. -----

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

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

(5) Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku. -----