



MMB201800001034

120

ZM7/4244

Rada města Brna

Z7/41 zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané od 4.9.2018

**Název:**

**Koncepce družstevní bydlení pro mladé**

**Obsah:**

- důvodová zpráva (str. 2)
- Koncepce družstevního bydlení pro mladé (str. 3-9)
- vzorové stanovy bytového družstva (str. 10-52)

**Návrh usnesení:**

**Zastupitelstvo města Brna**

**1. s c h v a l u j e**

Koncepci družstevního bydlení pro mladé, která tvoří přílohu č.... těchto usnesení.

**2. u k l á d á**

Radě města Brna zajistit realizaci družstevního bydlení pro mladé dle schválené Koncepce družstevního bydlení pro mladé

T: bezodkladně

**Stanoviska dotčených orgánů:**

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/182 konané dne 28.08.2018.

Zpracoval:  
Bytový odbor MMB

Překládá:  
Rada města Brna

### **Důvodová zpráva:**

Bytové družstvo se zakládá za účelem poskytování bytových potřeb svých členů. Jeho založení je iniciováno Statutárním městem Brnem, v rámci projektu „*Družstevního bydlení pro mladé*“. V rámci tohoto projektu Statutární město Brno ze své pozice formou zřízení tohoto bytového družstva a jeho následné správy zajišťuje cílové skupině obyvatel možnost pořízení bydlení, a to jako odpověď na potřebu naléhavého řešení bytové koncepce na území města.

Statutární město Brno potom jako garant celého projektu poskytuje družstvu výhody oproti jiným družstvům či jiným formám bydlení, které se projevují jak ve výsledné ceně družstevního bydlení, tak v jeho komfortu. Statutární město Brno, jako jeden ze zakladatelů je tak klíčovým subjektem, pro fungování bytového družstva, a je garantem, že bytové družstvo založené v rámci tohoto projektu, bude skutečně naplňovat svůj účel a nebude sloužit třetím osobám ke generování zisku, naopak, že bude levnější variantou družstevního bydlení pro osoby, jež nedosáhnou na klasický hypoteční úvěr.

V tomto směru je potom Statutární město Brno garantem lepších podmínek ať již vyjednaných s bankou, či dodavatelem družstva, zejména činností spojených s výstavbou bytového domu. Takto definovaný účel družstva se družstvo a všichni jeho členové zavazují dodržovat a ctít, zavazují se nejednat proti tomuto účelu, ani proti podmínkám projektu „*Družstevního bydlení pro mladé*“, a to po celou dobu svého členství, stejně jako v době po jeho zániku. Svoji existencí a činností toto bytové družstvo sleduje naplnění veřejného zájmu, tj. zajištění bydlení mladým rodinám s omezenými příjmy.

## Koncepce družstevního bydlení pro mladé

### 1) Úvod

Vlastní bydlení má dnes v Česku 61 procent lidí, v nájmu žije jen 24 procent Čechů, v družstevním bytě 10 procent lidí a pět procent u příbuzných a jinak. Dostupnost bydlení se přitom zhoršuje, zvláště pro mladé lidi

Družstevní bydlení mělo v České republice vždy hlubokou tradici, a i nyní patříme v Evropě mezi státy s největším podílem družstevních bytů. Byly doby, kdy tyto byty tvořily až 40 % nově postavených bytů

Smyslem bytového družstevnictví je zajistit dostupné bydlení. V tomto ohledu v něm můžeme vidět příležitost, jak zajistit sociální bydlení pro čím dál širší vrstvy obyvatelstva. O této potřebě se už začíná diskutovat. Záměr výstavby družstevních bytů veřejně deklarují i některá města a obce a o potřebě rehabilitace družstevního bydlení začínají nahlas mluvit i představitelé některých politických stran. Přichází doba renesance družstevního bydlení.

Oproti vlastnickému bydlení má družstevní bytová výstavba několik aspektů, které jsou jiné než u osobního vlastnictví. Družstevník není od začátku vlastníkem svého bytu, tím je družstvo a družstevník si od družstva byt tzv. pronajímá a to do jeho celkového splacení a teprve až poté dochází k převodu bytu do jeho vlastnictví. Byt (či garáže, nebo sklep) je ke každému družstevnímu podílu tzv. „přidělen“, což v praxi znamená, že se pojí s daným družstevním podílem právo jeho výhradního užívání daným členem družstva, tedy s ním po dobu splácení plně disponuje. Veškeré finanční prostředky na výstavbu bytu zajišťuje družstvo, družstevník se podílí svým členským vkladem, následně postupně v rámci nájemní smlouvy splácí svůj podíl po dobu maximálně 25 let. Druhou důležitou věcí je to, že družstvo má od samého prvopočátku celkem jasná pravidla, kterými se řídí. Na začátku jsou vypracovány stanovy, které musí být dodržovány. Ve stanovách jsou řešeny provozní věci, pravidla, jak bude družstvo fungovat, jak se bude hlasovat, jaké budou příspěvky, tedy jasně definovaná pravidla, kterými se každý družstevník musí řídit.

Rozvojové lokality určené k Družstevnímu bydlení pro mladé:

- Černovice „Na Kaménkách“
- Nový Lískovec, Kamenný vrch II.
- Starý Lískovec, Západní brána

### 2) Majetková angažovanost SMB a jeho subjektů

SMB spolu s dalšími dvěma právníckými osobami (modelově Starez a Teplárny Brno) založí bytové družstvo, do něhož formou dalšího členského vkladu vloží pozemek určený k výstavbě bytového domu. Současně s tím uzavře SMB s družstvem smlouvu o dalším členském vkladu obsahující způsob vypořádání tohoto dalšího členského vkladu za trvání členství (současně bude obecně upraveno i ve stanovách).

Bytové družstvo bude založeno na tzv. ustavující schůzi družstva, která proběhne za účasti notáře a bude z ní vyhotoven notářský zápis. Před svoláním ustavující členské schůze družstva je nezbytné, aby se zájemci o založení družstva sešli a určili si přípravný výbor (musí se jednat o fyzické osoby), který bude svolavatelem a koordinátorem ustavující schůze. Na tuto ustavující schůzi členové obdrží členové pozvánku, jejíž součástí bude konkrétní program schůze obsahující zákonné náležitosti. Účastnit se schůze a na ní hlasovat mohou potom jen osoby, které podaly přihlášku do družstva, tedy v tomto případě SMB a vybrané dvě právnické osoby, které budou se SMB toto bytové družstvo zakládat. Notářský zápis o ustavující schůzi navíc musí ještě obsahovat seznam členů – zakladatelů družstva a závazek o úhradě základního členského vkladu každého ze členů družstva.

Základní členský vklad je stanoven ve výši 10.000,- Kč. Tento základní členský vklad musí SMB a subjekty SMB vložit. SMB jako další členský vklad smlouvou vkládá pozemky s inženýrskými sítěmi a projektovou dokumentaci, což bude při okamžiku vkladu do družstva oceněno znaleckým posudkem.

Vypořádání (převod) členských podílů subjektů SMB nastane při převodu družstevních podílů na vybrané družstevníky. Převod družstevních podílů je směřován k okamžiku po kolaudaci stavby – družstevního bytového domu, převod není zatížen daňovou povinností.

Majetková role SMB tak spočine pouze na úhradě základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, tento vklad bude po uzavření smlouvy o úvěru a po kolaudaci bytového domu vyplacen tak, že další členský vklad, tedy pozemky s inženýrskými sítěmi a projektová dokumentace, bude následně vyplacen a ponížen o parciální část družstevního podílu, tedy ponížen o jednu bytovou jednotku. Pravidelně tak bude SMB měsíčně platit pouze měsíční platbu skládající se z úhrady příspěvku do fondu oprav a příspěvku na běžný provoz družstva. Otázka setrvání v družstvu a držby bytové jednotky po splacení úvěru je následnou otázkou pro volené orgány SMB.

### **3) Finanční část – výše úvěru a splacení úvěru**

Jedna z nejdůležitějších otázek je výše úvěru a splacení úvěru. SMB na základě výběrového řízení vybere banku, která bude zajišťovat financování stavby bytového domu. Tato smlouva se všemi právy a povinnostmi bude následně po založení družstva za podmínek již schválené smlouvy o úvěru cesí postoupena založenému bytovému družstvu. Po převodu práv a povinností vyplývajících ze smlouvy o úvěru již bude možné čerpat finanční prostředky na stavbu, tedy nedojde k finančnímu zatížení SMB.

Vzhledem k tomu, že členský vklad se skládá ze základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, bude stanoven základní členský vklad ve výši 10.000,- Kč a další členský vklad stanoven v dle odpovídající velikosti jednotky (poměrně k poskytnutému úvěru ve vazbě na finanční spoluangažovanost BD, tedy k vlastním nákladům na vybudování bytového domu) tak, že při podpisu smlouvy složí člen 400.000,- až 700.000,- Kč, kdy zbývající část dalšího členského vkladu, doplatí v měsíčních splátkách dle měsíčního předpisu formou anuitních splátek úvěru bytového družstva obohaceno v měsíčním předpisu o náklady na fond oprav a o náklady na správu bytového družstva.

Indikativní nabídka České spořitelny, a.s. na profinancování investičního záměru ve výši 51.500 000 Kč:

poskytnutý investiční úvěr ve výši <b>40.000 000 Kč</b>
splatnost 25 let, doba fixace úrokové sazby 5 let
úroková sazba 2,89% p.a. – splátka 187 404 Kč/měs.
celková splátka požadovaná bankou (obsahuje i platbu do fondu oprav) ve výši 118%, tj. 221 137 Kč/měs.
poplatek za zpracování 150 000 Kč
poplatek za vedení úvěru 400 Kč/měs.
závazková provize z nečerpané částky: 0,5% p.a.
poplatek za mimořádnou splátku 3% při splátce vlastních zdrojů, 6% při financování úvěru jinou bankou
platnost nabídky 3 měsíce (pouze informativní charakter)

Průměrná měsíční splátka/úmor invest. úvěru na družstevníka po dobu 25 let, vyjma záloh na média a paušální platby určené na provoz družstva	15 800 Kč
--	-----------

Úvěrová smlouva s úvěrující bankou bude následně využita jako zjišťovací institut, a to jednak pro závazek vůči úvěrové bance, druhotně ve prospěch SMB, kdy v úvěrové smlouvě bude zakotveno (a banka to bude i požadovat v případě, že poskytne s účastí SMB lepší podmínky úvěru), že pokud SMB přestane být členem statutárního orgánu, či členem družstva, dojde např. k zesplatnění celého úvěru, dojde ke zvýšení úroku, či jiné změně podmínek. Toto ujednání bude řádně odůvodněno, a to jako zcela zásadní rolí SMB při vyjednávání o úvěru, kdy SMB pro úvěrující banku je garantem, avšak v případě, že zcela z družstva odejde, a tím ztratí schopnost rozhodovat a kontrolovat činnost družstva, nebude úvěrová banka tohoto garanta již mít.

Podle vyjádření vedoucí Odboru rozpočtu a financování bude ručení ze strany SMB za závazky Bytového družstva posuzováno jako tzv. nepřímé zadlužení. Nelze nyní předjímat vliv na ratingové hodnocení.

#### 4) Právní zajišťovací instituty

Jako zajištění, že SMB neztratí kontrolní vliv, a nedojde ke zmaření účelu Záměru, tedy členem družstva se nestane nikdo, koho by SMB neschválilo, resp. kdo by nesplňoval podmínky pro vstup, jsou níže uvedeny zajišťovací instituty:

- do okamžiku kolaudace o činnosti družstva v rámci představenstva rozhoduje pouze SMB a jeho subjekty, ty schvalují obsah stanov a obsah smluv o dalším členském vkladu, stejně tak rozhoduje o podmínkách pro přijetí do družstva - formulace podmínek pro vznik členství. Osoba, která se chce stát členem družstva, musí doložit osvědčení orgánu města, že splňuje podmínky stanovené pro zařazení do nabídkového řízení. V tomto ohledu musí jít o maximálně transparentní posouzení, neboť podmínky stanovené ve stanovách pro přijetí nesmí být v rozporu s principem dobrých mravů a veřejného pořádku, a obecně uznávané zásady spravedlnosti a práva (§ 1 odst. 2 a § 3 odst. 3 NOZ).
- součástí stanov je specifikace podstatných otázek, na jejichž rozhodování si SMB ponechává rozhodující vliv, a tyto budou přijímány členskou schůzí (v maximálním možném rozsahu, tedy 100% shodou všech zúčastněných na členské schůzi).

Otázky, které spadají do působnosti představenstva, tedy běžné obchodní vedení družstva, si vyhradit k rozhodnutí členská schůze nemůže, resp. i pokud by mohla, ochromilo by to schopnost družstva přijímat každodenní rozhodnutí a takové ujednání by bylo v rozporu s účelem statutárního orgánu.

- do stanov bude také vtělen zákaz zatížení družstevního podílu s obligačními účinky. Spolu s ním bude vložen zákaz podnájemat byty osobám odlišným od členů družstva, a to bez souhlasu členské schůze. Tím bude zabráněno pohybu cizích osob po prostorách domu, a zneužití družstevního bydlení pro mladé ke generování zisku z podnájmu.
- sjednání sankcí a opatření v úvěrové smlouvě, pro případ, že by SMB ztratila rozhodující vliv v družstvu (slouží pouze jako odstrašení pro ostatní členy, aby o takovémto kroku ani neuvažovali)
- zákaz zcizení v samostatné smlouvě uzavírané se SMB. V samotných podmínkách pro účast ve výběrovém řízení, bude potom uvedena podmínka uzavření smlouvy o zákazu zcizení bez souhlasu SMB, a to s odůvodněním, že SMB má jako garant a iniciátor Záměru, který sleduje veřejný zájem, povinnost zajistit, aby se výběrové řízení neobcházelo, aby skutečně členství v družstvu bylo poskytnuto k zajištění ubytování mladým rodinám, které nemohou dosáhnout na klasický úvěr, a nikoliv, aby tyto rodiny následně zvýhodněné družstevní podíly prodávaly za tržní cenu.

Speciálně ve stanovách a smlouvě o dalším členském vkladu bude stanoveno vypořádání dalšího členského vkladu (nových členů) při zániku členství tak, aby se jim nevyplácela tržní cena podílu, ale částka, kterou zaplatili jako další členský vklad (skutečně vynaložené náklady).

## 5) Kritéria nabídkového řízení pro vstup do bytového družstva

Obligatorní podmínky:

- Žadatel musí být ČR nebo občanem členského státu EU
- manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka dosáhli ke dni podání žádosti 18 let, žádný z manželů či partnerů, samoživitel nebo samoživitelka však v den podání žádosti nedosáhl věku 36 let
- manželé či partneři žijí ve společné domácnosti (prokazováno nájemní smlouvou či pouze dokladem totožnosti), neplatí pro samoživitele, samoživitelku
- čistý příjem obou manželů či partnerů / samoživitele, samoživitelky se pohybuje v rozmezí od 35.000,- do 50.000,- Kč za jeden kalendářní měsíc (bude prokazováno za předcházející 3 měsíce ode dne podání žádosti a současně za předcházející kalendářní rok). Demonstrativní výčet: peněžitá pomoc v mateřství, příjem ze závislé činnosti, příjem z podnikání, příspěvky na děti.
- manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka nesmí vlastnit jakýkoliv nemovitý majetek určený k bydlení (bude prokazováno výpisem z katastru nemovitostí)
- nesmí být ke dni podání žádosti v rozvodovém řízení, neplatí pro samoživitele, samoživitelku
- manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka k žádosti musí dále doložit výpisy z rejstříku trestů, potvrzení o bezdlužnosti (zdravotní pojišťovna, příslušný finanční úřad)

Žadatelé splňující výše uvedené podmínky, budou přijímáni do družstva v pořadí dle data podání žádosti. Upřednostněni budou manželé, partneři, samoživitel nebo samoživitelka, jsou-li rodičem dítěte nebo dětí žijících ve společné domácnosti (vztahuje se také na děti osvojené jedním z manželů nebo partnerů).

## **6) Koncept procesu založení bytového družstva**

### **1. krok**

RMB

#### **1.1. vyhlásí zadávací řízení na stavbu**

- materiál musí obsahovat upozornění na cesi (převod práv z úrovně SMB na družstvo, viz dále)

#### **1.2. schválí záměr vzniku družstva, včetně pravidel klientských změn**

- součástí budou veškeré zakládající listiny nutné pro vznik (především stanovy)
- specifikace bytů / bytových domů
- předpokládané náklady a návrh financování
- předpokládaný harmonogram

#### **1.3. vyhlásí nabídkové řízení na družstevníky**

- součástí musí být přesná kritéria a popis administrace přihlášek (přílohou výzva usnesení RMB)
- bude zveřejněn on-line formulář na stránkách [www.brno.cz](http://www.brno.cz), kde budou žadatelé uvádět, zda-li splňují kritéria nabídkového řízení (forma čestného prohlášení), jedná se o první krok žadatele směrem k přijetí do bytového družstva
- Bytový odbor bude pověřen administrací žádostí nabídkového řízení a vyřazováním přijatých žádostí, čímž bude vytvořen pořadník uchazečů o družstevní bydlení

#### **1.4. vyhlásí zadávací řízení na výběr úvěrové banky**

### **2. krok**

ZMB popř. RMB, pokud bude RMB pověřena ZMB

#### **2.1. schvaluje vznik družstva se všemi listinami (bod 1b)**

#### **2.2. schvaluje vklad pozemku a projektové dokumentace**

Hodnota pozemku bude stanovena znaleckým posudkem, hodnota projektové dokumentace bude známa přesně na základě skutečně vynaložených nákladů.

#### **2.3. jmenuje členy orgánů družstva (fyzické osoby – pracovníka BO)**

#### **2.4. pověřuje KB k výběru žadatelů v nabídkovém řízení pro vstup žadatelů do BD**

### 3. krok

Skutečné založení družstva SMB + 2 další subjekty, ustavující schůze notářským zápisem, zaplacení základního členského vkladu. Družstvo může jednat svým jménem.

### 4. krok

RMB vybere nejvýhodnější nabídku na stavbu a na úvěr, schválí příslušné smlouvy. Následně smlouvou o postoupení práv a povinností (cesí) převede práva a povinnosti z výběrových řízení na založené družstvo.

### 5. krok

-Družstvo uzavírá svým jménem smlouvu o dílo na stavbu a souběžně smlouvu o úvěru – musí být vzájemně provázané. Dále je také třeba smlouva o výkonu AD, TDI a zajištění BOZP.

-Zahájení výstavby družstevního bytového domu.

### 6. krok

-Bytový odbor připraví podklady do nabídkového řízení pro vstup žadatelů do bytového družstva, žadatelé jsou vyzváni, aby doložili splnění kritérií pro vstup do bytového družstva vyplývající z nabídkového řízení.

-Zpracuje přihlášky zájemců, které předloží výběrové komisi (např. Komisi bydlení). Výběrová komise vybere uchazeče, kteří se stanou družstevníky bytového družstva, vybraní uchazeči uzavírají se SMB smlouvy o zákazu zcizení, BO MMB vydává osvědčení pro vstup do BD.

-Upřesní a propojí systém klientských změn smlouvami se zhotovitelem stavby na konkrétní bytové jednotce.

### 7. krok

-Po kolaudaci družstvo vypořádá (vyplatí) městu pozemek, PD a investici do inženýrských sítí ponížený o hodnotu jednoho družstevního bytu (podílu) připadajícího ve prospěch SMB. (podmínkou je držba jednoho družstevního bytu, lze však ponechat v držbě i více bytových jednotek, což by posílilo postavení SMB v družstvu).

-Vybraní žadatelé složí základní vklad.

-Požadavek banky je, aby SMB ovládalo družstvo nejméně po dobu záruky na stavbu (skrze představenstvo obvykle 8 let). Dva zbylé subjekty SMB vystupují z družstva, jejich družstevní podíly jsou vypořádávány a členské podíly současně převáděny na vybrané uchazeče o družstevní bydlení.

-Družstevníci skládají další členský vklad a uzavírají nájemní smlouvu, ve které bude mj. podmínka zřízení trvalého bydliště



### **Závěrečné hodnocení:**

Jak již bylo uvedeno, smyslem bytového družstevnictví je zajistit dostupné bydlení. V tomto ohledu se jedná o příležitost, jak zajistit sociální, resp. výhodnější bydlení pro širší vrstvy obyvatelstva města, což jasně deklaruje ust. § 35 odst. 2 zákona o obecních zřízeních, dle kterého: „Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Ide především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“

### **Pozitiva:**

Družstevní bydlení je osvědčený a důvěryhodný model bydlení, v ČR s dlouholetou tradicí. Ze soudní praxe je známo jen několikero případů, kdy došlo ke zneužití fondů pro bytovou družstevní výstavbu.

Družstevní bydlení nezatěžuje „cash flow“ Statutárního města Brna, současně tak zásadně nezvyšuje index zadluženosti Statutárního města Brna.

Družstevní bydlení oslovuje další vrstvy obyvatelstva. Vzhledem k tomu, že již sociální bydlení a různé sociální projekty (rapid re-housing, prostupné bydlení atd.) v Brně několik let existují, je potřeba vyvinout iniciativu k další skupině obyvatel SMB. Skupině obyvatel, která nedosáhne na standardní hypotéku z důvodu opatření ČNB, přitom však jejich příjmy dosahují až 50.000,- Kč. Tento druh bydlení se zasazuje o rozvoj města Brna, jeho obyvatel a o udržení mladé generace na území města Brna.

Družstevní bydlení z úrovně SMB poskytuje finančně dostupnější byty do osobního vlastnictví, úspora je zde řádově mezi 20-25% oproti standardnímu komerčnímu prodeji bytových jednotek do osobního vlastnictví eliminací developerské marže.

### **Negativa:**

Zvýšení administrativy pro Bytový odbor MMB na dobu členství v bytovém družstvu, extrémní zatížení při přípravě podkladů z přihlášek nabídkového řízení uchazečů.

# **Stanovy bytového družstva**

.....

dle občanského zákoníku zák. č. 89/2012 Sb. a  
dle zákona o obchodních korporacích zák. č. 90/2012 Sb.

## STANOVY BYTOVÉ DRUŽSTVO .....

### OBSAH:

#### ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ STANOVENÍ

- Čl. 1 Právní postavení
- Čl. 2 Obchodní firma a sídlo
- Čl. 3 Předmět činnosti a podnikání
- Čl. 4 Omezení při nakládání s majetkem
- Čl. 5 Družstevní podíl-obecná ustanovení

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

- Čl. 6 Základní ustanovení
- Čl. 7 Základní členský vklad
- Čl. 8 Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu
- Čl. 9 až 14 Další členský vklad
- Čl. 9 Společné ustanovení
- Čl. 10 Způsob určení výše dalšího členského vkladu a postupu při jeho splacení (splnění)
- Čl. 11 Nepeněžitý další členský vklad
- Čl. 12 Smlouva o dalším členském vkladu
- Čl. 13 Více dalších členských vkladů téhož člena
- Čl. 14 Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

#### ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

##### Oddíl 1: Vznik členství a seznam členů

- Čl. 15 Podmínky pro členství, vznik členství
- Čl. 16 Postup při přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky
- Čl. 17 Seznam členů

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

- Čl. 18 Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva
- Čl. 19 Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu-obecně

##### Oddíl 3: Převod, přechod, rozdělení a splnutí družstevního podílu

- Čl. 20 Převod družstevního podílu
- Čl. 21 Přechod družstevního podílu
- Čl. 22 Rozdělení družstevního podílu
- Čl. 23 Splnutí družstevních podílů

Oddíl 4: Zánik členství v bytovém družstvu

Čl. 24 Způsoby zániku členství

Čl. 25 Dohoda o zániku členství

Čl. 26 Vystoupení člena z bytového družstva

Čl. 27 Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

Oddíl 5: Vyloučení člena z bytového družstva

Čl. 28 Důvody pro vyloučení

Čl. 29 Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

Čl. 30 Rozhodnutí o vyloučení

Čl. 31 Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

Čl. 32 až 34 Společná ustanovení k vyloučení

Oddíl 6: Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva

Čl. 35 Nárok na vypořádací podíl

Čl. 36 Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

## **ČÁST ČTVRTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

Oddíl 1: Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy

Čl. 37 Základní ustanovení

Čl. 38 Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu

Oddíl 2: Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu, nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením

Čl. 39 a 40 Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

Čl. 41 Nájemné

Čl. 42 Služby spojené s bydlením

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

Čl. 43 Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

Čl. 44 Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

Čl. 45 Opravy a údržba v bytě

Čl. 46 Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného s nájmem družstevního bytu ve vztahu k tomuto nájmu

Oddíl 4 Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

Čl. 47 Společný nájem družstevního bytu manželů se společným členstvím

Čl. 48 Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva

Čl. 49 Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

## **ČÁST PÁTÁ: ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

Oddíl 1: Obecná ustanovení o orgánech

Čl. 50 Základní ustanovení

Čl. 51 Společná ustanovení

Oddíl 2: Členská schůze

Čl. 52 Postavení a působnost členské schůze

Čl. 53 Svolání členské schůze

Čl. 54 Usnášeníschopnost členské schůze

Čl. 55 Náhradní členská schůze

Čl. 56 Rozhodování per rollam

Čl. 57 Dílčí členské schůze

Oddíl 3: Volené orgány a jiné orgány bytového družstva

Čl. 58 Představenstvo

Čl. 59 Kontrolní komise

## **ČÁST ŠESTÁ: HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

Čl. 60 Základní ustanovení

Čl. 61 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice)

Čl. 62 Fondy bytového družstva

Čl. 63 Nedělitelný fond

Čl. 64 Zisk bytového družstva

Čl. 65 Ztráta bytového družstva

Čl. 66 Uhrazovací povinnost členů

Čl. 67 Uložení uhrazovací povinnosti

## **ČÁST SEDMÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

Čl. 68 Zrušení bytového družstva

Čl. 69 Zánik bytového družstva

## **ČÁST OSMÁ: ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Čl. 70 až čl. 71

# ČÁST PRVNÍ

## ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### Článek 1 Právní postavení

(1) Bytové družstvo ....., se zakládá za účelem uspokojování bytových potřeb svých členů. Jeho založení je iniciováno Statutárním městem Brnem, v rámci projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“. V rámci tohoto projektu Statutární město Brno ze své pozice formou zřízení tohoto bytového družstva a jeho následné správy zajišťuje cílové skupině obyvatel možnost pořízení bydlení, a to jako odpověď na potřebu naléhavého řešení bytové koncepce na území města. Statutární město Brno potom jako garant celého projektu poskytuje družstvu výhody oproti jiným družstvům či jiným formám bydlení, které se projevují jak ve výsledné ceně družstevního bydlení, tak v jeho komfortu. Statutární město Brno, jako jeden za zakladatelů je tak klíčovým subjektem, pro fungování bytového družstva, a je garantem, že bytové družstvo založené v rámci tohoto projektu, bude skutečně naplňovat svůj účel a nebude sloužit třetím osobám ke generování zisku, naopak, že bude levnější variantou družstevního bydlení pro osoby, jež nedosáhnou na klasický hypoteční úvěr. V tomto směru je potom Statutární město Brno garantem lepších podmínek ať již vyjednaných s bankou, či dodavateli družstva, zejména činností spojených s výstavbou bytového domu. Takto definovaný účel družstva se družstvo a všichni jeho členové zavazují dodržovat a ctít, zavazují se nejednat proti tomuto účelu, ani proti podmínkám projektu „*Družstevního bydlení pro mladé*“, a to po celou dobu svého členství, stejně jako v době po jeho zániku. Svoji existenci a činností toto bytové družstvo sleduje naplnění veřejného zájmu, tj. zajištění bydlení mladým rodinám s omezenými příjmy.

(2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.

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

### Článek 2 Obchodní firma a sídlo

(1) Obchodní firma: .....

(2) Sídlo : .....

### Článek 3 Předmět činnosti a podnikání

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

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

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

- a) provoz a správa bytového domu, popřípadě dalších staveb ve vlastnictví bytového družstva, sloužících k provozu a správě bytového domu a pozemku, 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 družstevních nebytový prostor (dále jen družstevní byt ve smyslu ust. § 729 ZOK) a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva-nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze; směrnice schválené členskou schůzí družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.

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

(5) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech (zák. č. 90/2012 Sb.) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména při zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.

(6) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek, které je družstvo povinno zřídit nejpozději do 60 dnů ode dne provedení zápisu družstva do obchodního rejstříku.

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

### Článek 4 Omezení při nakládání s majetkem

(1) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

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

(3) Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převod družstevního bytu (jednotky, která je družstevním bytem, dále také jen jednotka) do vlastnictví člena bytového družstva, který je jejích nájemcem. O převodu vlastnického práva k tomuto družstevnímu bytu členu bytového družstva rozhoduje členská schůze.

(4) Při převodu vlastnického práva k bytu (k jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, se základní členský vklad a další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, použije na úhradu kupní ceny převáděné jednotky, což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného

#### **Článek 5 Družstevní podíl obecná ustanovení**

- (1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
- (2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.
- (3) Možnost člena družstva zastavit, či jinak zatížit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.

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

#### **Článek 6 Základní ustanovení**

(1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.

(2) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení pozemku a výstavbě bytového domu, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem, popř. jinými dalšími členskými vklady.

(3) Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.



## **Článek 7**

### **Základní členský vklad**

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

(2) Jednou z podmínek vzniku členství je podpis písemného prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva. Písemné prohlášení se vyhotovuje s úředně opatřeným podpisem zájemce o členství, není-li již zhotoveno podle ust. § 560 ZOK.

## **Článek 8**

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

(1) Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím v souladu s ust. § 732 ZOK souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou 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.

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

## **Další členský vklad**

## **Článek 9**

### **Společná ustanovení**

(1) Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení pozemku a výstavbu bytového domu, v němž se bude nacházet byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku) koupí nebo výstavbou nového domu, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.

(2) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí (ustavující schůzí při založení bytového družstva) formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem podle čl. 12, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak členská schůze (nebo ustavující členská schůze) podle čl. 10, je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu. Ve smyslu ust. § 572 ZOK může být výše dalšího členského vkladu pro jednotlivé členy různá, kdy její výši stanoví s ohledem na jednotlivé předměty nájmu (bude-li se jednat další členský vklad poskytnutý v penězích) členská schůze svým rozhodnutím tak, aby všichni členové nesli poměrně náklady spojené s pořízením pozemku a výstavbou bytového domu, dále dle těchto stanov.

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

## Článek 10

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

(1) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje členská schůze (při založení bytového družstva ustavující schůze) takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemku s domem nebo pozemku a výstavbu bytového domu) připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem, ať jde o pořízení nemovité věci koupí nebo výstavbou.

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

(3) Členská schůze (případně ustavující schůze při založení bytového družstva) vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen (při založení zakladatel) povinen splatit najednou před vznikem členství (při založení bytového družstva ve lhůtě určené ustavující schůzí), anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení členská schůze současně určí. Okolnosti splacení dalšího členského vkladu vždy upravuje smlouva o dalším členském vkladu, sepsaná na základě rozhodnutí členské schůze.

(4) V případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva, který se má stát nájemcem uvolněného bytu, se výše dalšího členského vkladu určuje tak, aby odpovídala alespoň v místě obvyklé výši ceny obdobného bytu.

(5) Členská schůze (ustavující schůze družstva při jeho založení), může schválit uzavření smlouvy o dalším členském vkladu v nepeněžitě formě se zakládajícím členem. Tímto nepeněžitým dalším členským vkladem může být toliko nemovitá věc určená k naplnění základního účelu bytového družstva, tj. k zajištění bytových potřeb svých členů.

## Článek 11

### Nepeněžitý další členský vklad

(1) Podle podmínek a potřeb bytového družstva může členská schůze (ustavující schůze při založení bytového družstva) schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitě dalšího členského vkladu; může případně také svým usnesením schválit, že nepeněžitým dalším členským vkladem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro bytové družstvo. Vypořádávat se nepeněžitý členský vklad za trvání členství lze toliko podle čl. 14 těchto stanov.

(2) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel. Při založení družstva se dohodne vkladatel s ostatními zakladateli. Před jeho vložení schválí konkrétní nepeněžitý vklad členská schůze (nebo při založení družstva ustavující schůze) spolu s peněžní částkou, jako se započítává na další členský vklad, která však nesmí být vyšší než částka, na kterou byl tento vklad oceněn.

(3) Ke schválení o otázkách upravených v odstavcích (1) a (2) tohoto článku, se vyžaduje souhlas všech členů družstva přítomných na členské schůzi. O poskytnutí dalšího členského vkladu v nepeněžitě formě je nutno v souladu s ust. čl. 10 odst. 5 těchto stanov uzavřít samostatnou smlouvu o dalším členském vkladu. Bez předchozího schválení členskou schůzí, není splnění povinnosti k dalšímu členskému vkladu v jiné než peněžitě formě možné.

## **Článek 12**

### **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) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popř. jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odst. 3
- b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
- c) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení byť jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu, a také způsob vypořádání, pokud se po složení části dalšího členského vkladu před vznikem členství, nakonec uchazeč členem družstva nestane, a
- d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

(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, podrobný popis práce nebo služby, způsob a lhůty provedení nebo provádění práce či služby,
- c) prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany,
- d) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění provedeného podle písm. c).

(3) V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, schváleném usnesením členské schůze (při založení družstva usnesením ustavující schůze), popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí členská schůze, jakmile budou známy všechny potřebné údaje. K přijetí rozhodnutí členské schůze dle tohoto odstavce je zapotřebí souhlasu všem přítomných členů družstva na členské schůzi.

(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 předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.

(5) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje podle článku 52 odst.2 písm. o) členská schůze.

### **Článek 13** **Více dalších členských vkladů téhož člena**

(1) Má-li být s družstevním podílem a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech (ke každému předmětu nájmu musí být samostatná smlouva o dalším členském vkladu) a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.

(2) Rozhodnutím členské schůze je možné připustit, aby člen družstva, složil další členský vklad, se kterým není spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy, či právo nájmu, ke konkrétnímu předmětu nájmu, avšak toliko právo na jeho řádné vypořádání po splnění a za podmínek stanovených smlouvou o tomto dalším členském vkladu.

### **Článek 14** **Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství**

(1) Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu nebo těchto stanovách jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vrátet, ani jinak vypořádávat, vyjma případů podle odstavce 2 a 3 tohoto článku. Další členské vklady členů družstva poskytnuté v penězích, není možné vyjma výjimek uvedených v těchto stanovách za trvání členství vypořádávat, ani jejich vypořádání za trvání členství sjednat ve smlouvě o dalším členském vkladu odlišně od těchto stanov.

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

(3) Vypořádat za trvání členství další členský vklad lze toliko v případě, že se jedná o další členský vklad poskytnutý jinak, než v penězích. Nastane-li dle uzavřené smlouvy o převzetí povinnosti k takovému dalšímu členskému vkladu podmínka, či podmínky pro vypořádání tohoto dalšího členského vkladu, a požádá-li o vypořádání člen družstva písemně družstvo, vypořádá se tento další členský vklad tak, že družstvo vyplatí členovi hodnotu dalšího členského vkladu v penězích, a to na základě schváleného rozhodnutí členské schůze. Vypořádací platba potom nemůže být vyšší než hodnota dalšího členského vkladu zjištěná znalcem v době jeho vložení do družstva. Oproti takto příslušející vypořádací platbě je potom možné započíst i nesplacené pohledávky vypořádávaného člena vůči družstvu, např. z titulu nesplaceného dalšího členského vkladu, či jiné uhrazovací povinnosti vůči družstvu, která členovi družstva ke dni vypořádání vznikla.

(4) V případě vypořádání dalšího členského vkladu poskytnutého jinak než v penězích, je vypořádávaný člen povinen současně uzavřít novou smlouvu o dalším členském vkladu, aby tak, jako v případě ostatních členů, byla zajištěna jeho finanční spoluúčasť na nákladech na pořízení pozemku s bytovým domem, neurčí-li členská schůze jinak. Povinnost člena k úhradě dalšího členského vkladu stanovenou v nové smlouvě o dalším členském vkladu, je možné započíst na vypořádací platbu, či její část, při vypořádání nepeněžitého dalšího členského vkladu dle tohoto článku.

**ČÁST TŘETÍ**  
**ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

*Oddíl 1*

*Vznik členství a seznam členů*

**Článek 15**  
**Podmínky pro členství, vznik členství**

(1) Členem bytového družstva může být fyzická osoba i právnická osoba, a to za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách.

(2) Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva, jestliže splnily podmínky podle ZOK a těchto stanov.

(3) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím členské schůze a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.

(4) Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.

(5) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 47 a 48 těchto stanov.

(6) Tyto stanovy výslovně vylučují možnost nabyvat družstevní podíl do spoluvlastnictví.

**Článek 16**  
**Postup pro přijetí za člena**  
**na základě písemné členské přihlášky**

(1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň

- a) obchodní firmu bytového družstva,
- b) jméno 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 závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí podle čl. 10, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.

(2) Ke každé přihlášce je uchazeč povinen doložit originál, či úředně ověřenou kopii osvědčení vydané Statutárním městem Brnem, bytovým odborem, že splňuje podmínky stanovené Statutárním městem Brnem v rámci projektu „Družstevní bydlení pro mladé“, ne starší než 3 měsíce. Bez tohoto osvědčení nebude k přihlášce uchazeče přihlíženo. Osobu, která nesplňuje podmínky stanovené projektem „Družstevní bydlení pro mladé“, nebo nedoloží, k přihlášce požadované osvědčení není možné přijmout za člena družstva. Tento požadavek si členové družstva stanovují na základě skutečností uvedených v čl. 1 odst. 1 těchto stanov, tedy na základě okolností, za kterých bylo toto bytové družstvo založeno a jaký účel s cíl má toto bytové družstvo sledovat.

(3) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá 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. Pro přijetí nového člena musí vyslovit souhlas všichni přítomní členové družstva na členské schůzi.

(4) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad, popř. i již uhrazený další členský vklad či jeho část, uchazeči o členství, a to do 30ti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

## Článek 17 Seznam členů

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

(2) Do seznamu členů se zapisuje:

- 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 předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.

(3) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.

(4) Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.

(5) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

(6) Bytové družstvo je povinno vydat každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu všech členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.

(7) Předseda družstva je povinen umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.

(8) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je bytové družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

(9) Přestane-li být člen bytového družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu předseda družstva umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.

## **Oddíl 2**

### ***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) V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:
  - a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
  - b) volit a být volen do 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 námítky 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, pro rozpor 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, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
- j) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinnosti plynoucí 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) V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:

- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
- b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu 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.

(5) Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 2 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 3.

## **Článek 19**

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

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



### Oddíl 3

#### *Převod, přechod, rozdělení a splynutí*

#### *družstevního podílu*

#### **Článek 20**

#### **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 tak, jak jsou tyto podmínky kladeny na nové uchazeče o členství v družstvu, vč. předložení platného osvědčení vydaného dle čl. 16 odst. 2 těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. 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 15ti dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáno způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem, kdy lhůta sjednaná pro úhradu těchto dluhů nesmí být delší než 6 měsíců. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30ti dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva. Neuhrazení takto převzatých dluhů ve sjednané lhůtě, je důvodem pro vyloučení člena z družstva podle ust. čl. 28 odst. 2 písm. a) těchto stanov.

(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, ne však dříve, než nabyvatel družstevního podílu doloží družstvu osvědčení o splnění podmínek projektu „Družstevní bydlení pro mladé“, vyžadované dle těchto stanov jako nezbytnou součást přihlášky do družstva a podmínku vzniku členství.

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

(6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 46 odst. 1 těchto stanov.

## **Článek 21**

### **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.

Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.

(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 46 odst. 2.

(5) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí tři měsíce, a pokud podá dědic tuto výpověď, platí, že se nestal členem družstva, přičemž po dobu běhu výpovědní lhůty není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva.

## **Článek 22**

### **Rozdělení družstevního podílu**

(1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů není možné omezit ani vyloučit. Rozdělení podílu v bytovém družstvu je možné jen za podmínek uvedených v odstavci 2. Současně musí být splněna podmínka, že nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením splňují podmínky pro členství v družstvu stanovené ZOK a těmito stanovami.

(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. Při rozdělení družstevního podílu, stejně jako převodu, či přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením, nabyvatel a převodce určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

(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 46 odst. 3.

## **Článek 23**

### **Splynutí družstevních podílů**

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

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

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

(4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 46 odst. 4.

## **Oddíl 4**

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

## **Článek 24**

### **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) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
- j) zánikem družstva bez právního nástupce.

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

## **Článek 25**

### **Dohoda o zániku členství**

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

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

(3) Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

## **Článek 26**

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

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

(2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

## **Článek 27**

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

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

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

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

(4) Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

## Oddíl 5

### Vyloučení člena z bytového družstva

#### Článek 28

##### Důvody pro vyloučení

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

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
- c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.

(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 nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména, nikoliv však výlučně, pokud bez souhlasu družstva dá družstevní byt, či jeho část, do podnájmu osobě, která není členem družstva, nebo bude užívat družstevní byt k jinému účelu než k bydlení, neuhradí dluhy převzaté dle čl. 20 odst. 3, nebo
- b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

#### Článek 29

##### Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

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

(2) V písemné 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 dnů.

(3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva.

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

### **Článek 30**

#### **Rozhodnutí o vyloučení**

(1) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.

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

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

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

### **Článek 31**

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

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

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

#### **Společná ustanovení k vyloučení**

### **Čl. 32**

(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 s dodejkou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

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

### Článek 33

(1) 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.

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

### Článek 34

(1) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje, členská schůze a to jediňe shodou všech přítomných členů družstva na členské schůzi; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě. V případě, že k takovému zrušení rozhodnutí o vyloučení se souhlasem vylučovaného, či vyloučeného člena družstva dojde, nevzniká vylučovanému členovi žádný nárok na náhradu nákladů spojených s vyloučením, žádná nárok na náhradu škody vůči družstvu, ani vůči členům statutárního orgánu.

(2) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 3 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.

(3) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzi 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 35

#### **Nárok na vypořádací podíl**

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

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

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

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

### **Článek 36**

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

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

(2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak, a zásadně ve výši maximálně se rovnající výši splněné povinnosti k úhradě členského vkladu.

### **ČÁST ČTVRTÁ**

#### **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

##### *Oddíl 1*

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

##### *náležitosti nájemní smlouvy*

### **Článek 37**

#### **Základní ustanovení**

(1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy. Spolu s členstvím vzniká po splnění podmínek dle ZOK a stanov toliko právo člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

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

- a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov, tj. podepíše (uzavře) s družstvem smlouvu o dalším členském vkladu dle těchto stanov (zejména uhradí část dalšího členského vkladu před vznikem členství a zaváže se zbylou část dalšího členského vkladu hradit spolu s nájemným v pravidelných splátkách) a
- b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

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

### **Článek 38**

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

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



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

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

## **Oddíl 2**

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

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

### **Článek 39**

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 41.

### **Článek 40**

- (1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň
  - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 41, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
  - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
  - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
  - d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov.
  - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
- (2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 41, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

## **Článek 41 Nájemné**

(1) Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, 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.

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

## **Článek 42 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 jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, vedení datových kabelů pro připojení k internetu, provoz a čištění komínů a.

(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.

(5) Povinností členů družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů je také povinnost přispívat na údržbu, modernizaci a opravy bytového domu, tedy do tzv. fondu oprav, který družstvo vede, a z jehož prostředků jsou hrazeny potřebné udržovací práce, opravy či nezbytné modernizace bytového domu. O výši příspěvku do fondu oprav rozhoduje členská schůze, stejně jako o čerpání z tohoto fondu. O výši příspěvku do fondu oprav rozhoduje členská schůze souhlasem všech členů družstva přítomných na členské schůzi. O čerpání z fondu oprav rozhoduje členská schůze tří čtvrtinovou většinou všech členů družstva.

### Oddíl 3

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

#### *spojené s nájmem družstevního bytu*

#### **Článek 43**

#### **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 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
- d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 45 odst. 3, 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 nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých, pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Dlouhodobé porušování této povinnosti a neodstranění tohoto protiprávního stavu na písemnou výzvu družstva, je považováno za závažné a opakované porušení členských povinností ve smyslu čl. 28 odst. 1 písm. a) těchto stanov.

#### **Článek 44**

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

##### (1) Nájemce družstevního bytu zejména

- a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
- b) dbá, aby v domě bylo vytvářeno a zachováváno 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 bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 45 odst.3,
- 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 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.

(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 je povinen mít zajištěny veškeré souhlasy a rozhodnutí vyžadované zákonem pro provádění takové činnosti (k tomu se mu družstvo zavazuje poskytnou potřebnou součinnost, zejména po tom, co budou tyto činnosti schváleny představenstvem, kdy souhlas je vždy podmíněn platnými souhlasy či rozhodnutími správních orgánů, udělí členovi plnou moc, pro vyřízení potřebných povolení), 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) Nájemce není oprávněn v bytě podnikat, či pracovat. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas členská schůze, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat, za na základě výjimečného souhlasu členské schůze dle dále uvedených podmínek. Člen družstva, který chce v bytě pracovat, či podnikat, předloží členské schůzi podobný popis činností, které chce v rámci družstevního bytu vykonávat, s posouzením, jak se podnikání, či práce, projeví na užívání bytu k bydlení, zda dojde k omezení schopnosti v bytě bydlet či nikoliv. Posouzení každé žádosti je individuální a na vydání souhlasu členské schůze dle tohoto článku není právní nárok. Bez souhlasu členské schůze není možné v bytě podnikat, či pracovat, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

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

(5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem členské schůze. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Poskytování krátkodobého ubytování (ve formě Airbnb, Couchsurfing apod.) za úplatu se zakazuje. Poruší-li nájemce tento zákaz, považuje se to za hrubé porušení nájmemcovi povinnosti plynoucí mu z nájmu.

Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

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

## Článek 45

### 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 odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu

- a) Spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu, popřípadě 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 řadu 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, výměnu plynového spotřebiče (sporák), pokud nájemce dodá prohlášení od způsobilé osoby, že plynový spotřebič nejde opravit, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken, y nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

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

## Článek 46

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

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

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

#### **Oddíl 4**

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

#### **Článek 47**

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

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

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

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

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

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

(6) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy 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 odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

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

#### **Článek 48**

##### **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 49**

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

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

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

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

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

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



(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 nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví.

(7) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 6 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 50**

#### **Základní ustanovení**

Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze
- b) představenstvo

#### **Článek 51**

#### **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 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

(2) Členem voleného orgánu může jak právnická osoba, tak fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.

(3) 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 letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.

(4) 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.

(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 volených orgánů je 5 let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. 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 měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.

(8) Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.

(9) Představenstvo může v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.

(10) 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, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina

(11) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.

(12) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 11, funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

(13) 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, nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnicí členské schůze.

(14) 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 52**

#### **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 a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, přičemž se postupuje podle článku 51 odst. 12 stanov,
  - 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 použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
  - 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) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem
  - n) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, 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,
  - o) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
  - 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 o způsobu provedení oprav, rekonstrukcí a modernizací majetku družstva a o výběru jejich dodavatelů při hodnotě zakázky nad 25.000 Kč.

- t) Rozhoduje o právních jednáních družstva, se kterými je spojeno plnění z prostředků družstva v hodnotě převyšující v jednotlivých případech 20.000 Kč.
- u) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

(3) O otázkách upravených v čl. 52 odst. 2 písm. a), b), a dále v čl. 4 odst. 1 a 2, čl. 5 odst. 4, čl. 8 odst. 1, a dále určí-li tak tyto stanovy, je k rozhodnutí potřeba souhlasu všech členů bytového družstva.

(4) O otázkách upravených v čl. 11 odst. 3, čl. 12 odst. 3, čl. 16 odst. 3, čl. 34 odst. 1, čl. 44 odst. 3 a 5, čl. 56 odst. 1, čl. 57 odst. 1, a dále v čl. 52 odst. 2 písm. f), p), a dále určí-li tak stanovy, rje k rozhodnutí potřeba souhlasu všech členů bytového družstva přítomných na členské schůzi.

(5) O otázkách upravených v čl. 42 odst. 5 a čl. 52 odst. 2 písm. g), i), k), m), n), a dále určí-li tak stanovy, je k rozhodnutí potřeba souhlasu alespoň  $\frac{3}{4}$  všech členů družstva.

(6) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva.

(7) Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

### **Článek 53** **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 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

(2) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

(3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň

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

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

(5) 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 požádalo alespoň 10 % členů bytového družstva.

(8) Na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, 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 členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 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 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 svolaná na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud 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 jediné v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 12 věta druhá.

(14) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud jednací řád neurčí jinak. 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 nebo v jednacím řádu.

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

## **Článek 54**

### **Usnášeníschopnost členské schůze**

(1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna jedna polovina všech členů bytového družstva, alespoň s jednou polovinou hlasů všech hlasů, nevyžaduje-li zákon či tyto stanovy vyšší účast členů družstva, resp. vyšší počet hlasů pro přijetí konkrétního rozhodnutí.

(2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon, nebo tyto stanovy, vyšší počet hlasů.

(3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 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, musí být opatřena úředně ověřeným podpisem zmocnítele, a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

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

## **Článek 55**

### **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 20% členů, nejméně však 3 členové.

(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 56**

### **Rozhodování per rollam (per rollam = oběžník)**

(1) Hlasování per rollam se vylučuje. Členská schůze může rozhodnout, že se konkrétní rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam. K takovému rozhodnutí se vyžaduje souhlas všech členů družstva přítomných na členské schůzi.

(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 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 odstavce 3 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

(5) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, není možné o takovém rozhodnutí rozhodnout formou per rollam, a to ani na základě schválení členskou schůzí.

(6) Rozhodná většina při hlasování způsobem per rollam se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

(7) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

#### **Článek 57**

##### **Dílčí členské schůze**

(1) Dílčí členské schůze se vylučují. Členská schůze může rozhodnout, že se členská schůze bude konat formou dílčích členských schůzí. K takovému rozhodnutí se vyžaduje souhlas všech členů družstva přítomných na členské schůzi.

(2) Pro případ konání členské schůze formou dílčích členských schůzí jsou do jednotlivých dílčích členských schůzí zařazeni vždy členové bydlící v jednom domě (vchodu).

(3) Všechny dílčí členské schůze se musí konat v období nejdéle 30 dnů od konání první dílčí členské schůze.

(4) V ostatním je povinno představenstvo postupovat podle § 664 až § 668 ZOK.

#### **Oddíl 3**

##### ***Volené orgány a jiné orgány bytového družstva***

#### **Článek 58**

##### **Představenstvo**

(1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou.

(2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze, nebo orgánů samosprávy, pokud jsou podle stanov rozhodnutím členské schůze zřízeny.

(3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá 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.

(4) Představenstvo má vždy 3 členy a je voleno na funkční období 5 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě průběhu funkčního období.

(6) 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; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva, a dále jedná-li se o členství osoby ve statutárním orgánu jiného bytového družstva, či bytových družstev. Na skutečnost, že je člen družstva již členem statutárního orgánu jiného bytového družstva, oznámí člen členské schůzi dle odst. 7 těchto stanov.

(7) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 6 předem informovat členskou schůzi (při založení bytového družstva ustavující schůzi). Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.

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

(9) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc.

(10) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda (místopředsedové v určeném pořadí), zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze poštou, popřípadě 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.

(11) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.

(12) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas. V případě, rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy představenstva.



(13) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva, byla-li těmito stanovami zřízena. 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; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.

(15) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

(16) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

#### **Článek 59 Kontrolní komise**

(1) Kontrolní komise se vzhledem k počtu členů družstva ve smyslu §726 odst. 2 ZOK nezřizuje.

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

#### **Článek 60 Základní ustanovení**

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

## **Článek 61**

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

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

(2) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.

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

(4) Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze. S tímto vrácením musí vyslovit souhlas všichni členové družstva přítomní na členské schůzi.

## **Článek 62**

### **Fondy bytového družstva**

(1) Bytové družstvo nevytváří žádné fondy

(2) Bytové družstvo může vytvářet fondy družstva podle svých potřeb a to rozhodnutím členské schůze.

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

## **Článek 63**

### **Zisk bytového družstva**

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

## **Článek 64**

### **Ztráta bytového družstva**

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

- a) z nerozděleného zisku minulých let,
- b) 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 65

### 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 desetinásobek 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.

(5) O uložení uhrazovací povinnosti musí rozhodnout členská schůze prostou většinou členů družstva přítomných na členské schůzi.

## Článek 66

### Uložení uhrazovací povinnosti

(1) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže

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

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

## ČÁST SEDMÁ

### ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

#### Článek 67

##### Zrušení bytového družstva

(1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. K takovému rozhodnutí se vyžaduje souhlas všech členů družstva.

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

(4) 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., neurčí-li členská schůze svým rozhodnutím jiný poměr rozdělení přebytku.

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

#### Článek 68

##### Zánik bytového družstva

Bytové družstva zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

## ČÁST OSMÁ

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

#### Článek 69

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

#### Článek 70

Tyto stanovy byly schváleny ustavující členskou schůzí bytového družstva dne.....