

**STANOVY**  
**Družstva vlastníků domu Hasova 3092, bytové družstvo**

**ČÁST PRVNÍ**  
**VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Článek 1**  
**Právní postavení**

1. Bytové družstvo Družstvo vlastníků domu Hasova 3092, bytové družstvo (dále jen „**bytové družstvo**“ či jen „**družstvo**“), které přijalo tyto stanovy, je podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „**ZOK**“) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem provádění správy domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem.
2. 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**  
**Firma (název), sídlo družstva a IČO**

1. Název družstva zní „**Družstvo vlastníků domu Hasova 3092, bytové družstvo**“
2. Sídlem družstva je: Hasova 3092/4, Modřany, 143 00 Praha 4.
3. IČ: 62408208.

**Článek 3**  
**Předmět činnosti**

1. Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytového domu, bytů a nebytových prostor a ostatního majetku družstva, a to zejména:
  - a. provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizace a rekonstrukce bytového domu, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva a/nebo členů družstva;
  - b. zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
  - c. uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním; a
  - d. zajišťování správy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správa domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek, kterou družstvo provozuje pouze jako svoji vedlejší a doplňkovou činnost.
2. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.

**Článek 4**  
**Omezení při nakládání s majetkem**

1. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
2. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevnímu bytu bez předchozího souhlasu člena bytového družstva, který je nájemcem tohoto družstevního bytu, nebo mu vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu tohoto družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

3. Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. Tento převod je možný (bude-li řádně splacena anuita bytu) smlouvou o bezúplatném převodu vlastnictví jednotky do vlastnictví člena družstva; podpisy na této smlouvě musí být ověřené.

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

1. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu představují družstevní podíl.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je možné.
3. Zastavení družstevního podílu, zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu a/nebo vyloučení družstevního podílu do svěřenského fondu se vylučuje.
4. Členství právnických osob v 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 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 zakládající členy stejná a činí **2.000,- Kč**. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze ke snížení základního členského vkladu.
2. Přistupující člen je povinen uhradit základní členský vklad nejpozději před rozhodováním členské schůze o jeho přijetí za člena družstva, a to bezhotovostně na účet družstva. V případě, že se přistupující člen členem družstva nestane, bude mu zaplacený členský vklad bez zbytečného odkladu vrácen.

##### **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 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. Členská schůze může rozhodnout též o snížení základního vkladu.

## **Článek 9**

### **Další členský vklad**

1. Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena určuje předseda takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení či rekonstrukci nemovitě věci připadající na byt, jehož je člen nájemcem v poměru podlahové plochy družstevníkem užívaného bytu vůči součtu podlahových ploch všech družstevních bytů, nebude-li dohodnuto jinak. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu.
2. Výši dalšího členského vkladu (dodatečný další členský vklad) v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí statutární orgán bytového družstva.
3. Statutární orgán současně určí, zda je člen vkladovou povinností k dalšímu členskému vkladu povinen splatit najednou anebo ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení statutární orgán současně určí.

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

#### **Článek 10**

#### **Podmínky pro členství, vznik členství, seznam členů**

1. Členství v družstvu vzniká:
  - a. při založení družstva všem jeho zakládajícím členům, přičemž dosavadní členská práva a povinnosti se pokládají za transformovaná podle těchto stanov.
  - b. Po založení družstva:
    - Přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky, a to dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, případně k dalšímu členskému vkladu, a/nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce.
    - Převodem nebo přechodem členství za podmínek ve stanovách uvedených. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
2. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.
3. Členem bytového družstva může být pouze fyzická osoba. Podmínkou členství je česká státní příslušnost, občanství země EU nebo povolení k trvalému pobytu na území ČR. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nesplňuje tyto podmínky.
4. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
5. Družstvo vede seznam členů dle příslušných ustanovení platných právních předpisů.

## **Článek 11**

### **Základní práva člena bytového družstva**

6. Člen bytového družstva má zejména tyto základní práva:

- a. Právo účastnit se osobně nebo prostřednictvím zmocněnce jednání a rozhodování členské schůze a být o jejím konání řádně vyrozuměn.
- b. Právo podílet se na řízení a kontrole družstva přímo nebo prostřednictvím volených orgánů, volit a být volen do funkce orgánů družstva, pokud má člen plnou způsobilost k právním úkonům a nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle právních předpisů či těchto stanov.
- c. Právo na zajištění komplexní správy a péče o dům, v němž jsou družstevní byty vymezeny, zajištění jeho údržby, zvelebování, nakládání s ním v souladu se společnými zájmy členů družstva a v rozsahu působnosti družstva, jakož i zajištění souvisejících služeb: to vše v rozsahu finančních možností družstva a rozhodnutí o využití těchto zdrojů členskou schůzí družstva.
- d. Právo obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
- e. Právo nahlížet do seznamu členů družstva v rozsahu stanoveném zákonem a těmito stanovami;
- f. na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za služby poskytovaných v souvislosti s nájmem bytu,
- g. Po zániku členství požadovat vypořádací podíl, při zániku družstva žádat podíl na likvidačním zůstatku.

## **Článek 12**

### **Základní povinnosti člena bytového družstva**

1. Člen bytového družstva má zejména tyto základní povinnosti:

- a. dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva;
- b. oznamovat a 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
- c. plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami;

## **Článek 13**

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

1. Bytové družstvo má zejména následující práva a povinnosti:

- a. odstranit poškození nebo závadu v bytě, pokud je k tomu družstvo podle těchto stanov či zákona povinno, v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Těmito závadami, které hradí družstvo, jsou: opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy, výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla, výměny oken, opravy vstupních dveří do bytu, opravy balkonů, lodžii a teras včetně dveří do těchto prostor, pokud se s družstvem nedohodne jinak;
- b. zřídit v sídle družstva informační desku, na níž se budou vyvěšovat veškeré důležité dokumenty družstva;
- c. po písemném požádání člena družstva mu veškerou korespondenci ohledně jeho členství v bytovém družstvu zasílat na sdělený email;
- d. uplatňovat vůči členovi veškerá práva vyplývající z porušení těchto stanov či nezaplacených úhrad, vč. vyloučení člena.

## **Článek 14**

### **Domovní řád**

1. 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 člena družstva – nájemce (jak je tento pojem definován těmito stanovami) se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

## **Článek 15**

### **Bytové spoluvlastnictví**

1. Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a vlastníkem bytu v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky a bytové družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se ve vztahu k členům družstva, vůči kterým nedošlo k převodu jednotek do osobního vlastnictví, řídí i nadále ustanoveními těchto stanov.
2. Družstvo bude usilovat o převod dosud nepřevedených jednotek do vlastnictví členů družstva.

## **Článek 16**

### **Převod družstevního podílu**

1. Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena i na osobu, která není členem bytového družstva, se výslovně připouští.
2. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu.
3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, 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 30ti 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. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději ve lhůtě shora stanovené vůči bytovému družstvu, stat. orgán nabyvatele k podpisu takové dohody písemně vyzve. Nebude-li taková dohoda ani ve lhůtě dodatečně stanovené, považuje se to za závažné porušení 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 či doručením písemného prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu s ověřenými podpisy.
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 předsedou či členskou schůzí.

## **Článek 17**

### **Přechod družstevního podílu**

1. Přechod družstevního podílu děděním v bytovém družstvu nelze vyloučit. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství man-

želů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.

2. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

## **Článek 18**

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

1. Členství v bytovém družstvu zaniká zejména:
  - a. písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
  - b. vystoupením člena,
  - c. vyloučením člena,
  - d. převodem družstevního podílu,
  - e. přechodem družstevního podílu,
  - f. smrtí člena družstva,
  - g. zánikem družstva bez právního nástupce;
  - h. jiným zákonem stanoveným způsobem.
2. Členství v družstvu se může za podmínek stanovených zákonem též obnovit.

## **Článek 19**

### **Dohoda o zániku členství**

1. Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě.
2. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.

## **Článek 20**

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

1. Člen bytového družstva může z družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 1 měsíc. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
2. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

## **Článek 21**

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

1. Člen bytového družstva může být z bytového družstva vyloučen, jestliže:
  - a. závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti dle těchto stanov;
  - b. přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov;
  - c. pro soustavné ignorování písemných výzev předsedy ke zjednání nápravy, přičemž

- pro vyloučení člena z družstva dle tohoto bodu je třeba, aby byl v posledních šesti měsících k zjednání nápravy minimálně třikrát písemně vyzván;
- d. po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým;
  - e. byl-li člen družstva 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.
2. Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno dle písm. a) – d) odst. 1 tohoto článku udělit členovi písemnou výstrahu (mimo případů uvedených v právních předpisech). V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení. 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 odstřánil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.
3. O vyloučení rozhoduje statutární orgán družstva.
4. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu, musí obsahovat důvod vyloučení a musí být doručeno vylučovanému členovi.
5. Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit za podmínek stanovených právním předpise (ZOK).
6. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení, jinak toto právo zaniká. 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.
7. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí předsedy o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

## **Článek 22**

### **Nárok na vypořádací podíl**

1. Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se určí způsobem vyplývajícím z právních předpisů.
3. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, není-li dohodnuto jinak.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

## **Článek 23**

### **Základní ustanovení**

1. Ustanovení části čtvrté těchto stanov se použijí pouze v případě, že členovi družstva vznikne nárok na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (dále jen „**Člen družstva – nájemce**“).
2. Člen družstva – nájemce má, nad rámec předchozích ustanovení těchto stanov, tato další práva a povinnosti:
  - a. po předchozí písemné výzvě (minimálně 5 dní předem) povinnost umožnit 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;
- b. po předchozím písemném oznámení (minimálně 5 dní předem) povinnost umožnit 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;
  - c. povinnost provádět a hradit veškerou údržbu a opravy v bytě, mimo těch, které jsou určeny družstvu. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní. Zjistí-li člen družstva – 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 a umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. 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 člen družstva – nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení.
  - d. strpět a umožnit rekonstrukce, modernizace či provádění stavebních prací na domě, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas; v domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.
  - e. povinnost řádně hradit stanovené nájemné, úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu či nebytového prostoru, jakož i zálohy na ně.

## **Článek 24**

### **Náležitosti smlouvy, nájemné a služby**

1. Nájemní smlouvou, bude-li uzavřena, se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje **přenechat** Členovi družstva – nájemci jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen družstva jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné.
2. Nájemní smlouva k bytu se uzavírá vždy na dobu neurčitou.
3. Nájemní smlouva se sjednává zásadně písemně a obsahuje alespoň:
  - a. označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož rozhodnutí,
  - 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.
4. Bližší podmínky nájemní smlouvy určují usnesení členské schůze.
5. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu a členovi družstva vzniká povinnost byt vyklidit a vyklizený jej s přihlédnutím k běžnému opotřebení předat družstvu.
6. Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
7. Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze.
8. Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje statutární orgán. Předseda má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny roz-

sahu 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. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění spalinových cest a odvoz komunálního odpadu

9. V případě změny výše nájemného a zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla změna oznámena členovi bytového družstva – nájemci.

## **ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **Článek 25 Společná ustanovení**

1. Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva starší 18 let. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy a člen voleného orgánu se jí zavazuje vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
2. Funkční období volených orgánů je 5 let.
3. Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, z ní může odstoupit. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat členská schůze, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen orgánu oznámí své odstoupení na zasedání členské schůze, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li členská schůze na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
4. Člen bytového družstva, který byl do své funkce zvolen, z ní může být kdykoli členskou schůzí odvolán.
5. 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 přijatému usnesení. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
6. 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.
- 7.

### **Článek 26 Členská schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
2. Členská schůze zejména:
  - a. mění tyto stanovy;
  - b. volí a odvolává statutární orgán;
  - c. určuje výši odměny statutární orgán;
  - d. schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku;

- e. rozhoduje o vynaložení investice (nákupu věci nebo služeb), jejíž hodnota přesahuje částku 100.000,- Kč za ucelenou položku;
- f. schvaluje smlouvu o výkonu funkce a její změnu a zrušení;
- g. rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- h. rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva;
- i. schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení;
- j. rozhoduje o stanovení poplatku za podnájem družstevního bytu;
- k. rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem;
- l. rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti; členská schůze si takto nemůže vyhradit do své působnosti rozhodování o otázkách, které ZOK svěřuje do pravomoci předsedy.

## **Článek 27**

### **Svolání členské schůze**

1. Členskou schůzi svolává předseda ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období, a to nejpozději do 30. 6. běžného roku a dále též v případech stanovených v ZOK. Pozvánka musí vždy obsahovat zejména místo a dobu zahájení členské schůze a program členské schůze. 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. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů
2. Členská schůze může být svolána též na žádost členů družstva. Předseda svolá členskou schůzi neprodleně, jakmile jej o to písemně požádá alespoň 1/5 členů družstva.
3. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí předseda jimi určenou záležitost na program členské schůze.
4. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Se zápisem ze schůze seznámí statutární orgán následně všechny členy družstva (způsobem, jakým jim byla zaslána pozvánka).

## **Článek 28**

### **Usnášeníschopnost členské schůze**

1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, neurčí-li tyto stanovy či zákon jinak. Člen družstva může pro hlasování na členské schůzi písemně zmocnit jinou osobu.
2. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas.
3. 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. **Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.** 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.
4. Pro změnu úpravy podmínek, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky.
5. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o zrušení družstva s likvidací, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

6. K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje alespoň 3/4 všech členů družstva.

## **Článek 29**

### **Rozhodování členské schůze per rollam**

1. Rozhodování per rollam se výslovně připouští.
2. V případě rozhodování per rollam zašle předseda všem členům písemný návrh rozhodnutí, a to, se souhlasem členů družstva, na sdělenou elektronickou adresu.
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.
4. Nedoručí-li člen ve lhůtě do 15 dnů předsedovi souhlas s návrhem usnesení (kdy pro hlasování postačí v odpovědi na návrh usnesení odeslat odpověď ANO nebo NE, případně s doprovodným komentářem), platí, že s návrhem **nesouhlasí**. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí
5. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí předseda všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí.
6. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí návrh rozhodnutí musí mít formu veřejné listiny; v takovém se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Usnesení členské schůze se následně osvědčuje veřejnou listinou.

## **Článek 30**

### **Představenstvo**

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má 3 členy. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen „předseda“), popř. místopředsedu (místopředsedy).
2. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva. Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
3. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda a/nebo místopředseda a současně další člen představenstva.
4. Představenstvu družstva přísluší zejm.:
  - a. řídit činnost družstva a rozhodovat o všech záležitostech, které nejsou podle zákon anebo podle těchto stanov v působnosti členské schůze;
  - b. jednat za družstvo navenek;
  - c. zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, na rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů družstva mezi členy a rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření členskou schůzí.
5. Členové představenstva a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolního orgánu (je-li zřízen) manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
6. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Schůzi představenstva svolá-

vá předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, pozvánkou zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva. Pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.

7. Představenstvo je způsobilé se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina zúčastněných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu. Rozhodnutí lze přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, podle pravidel stanovených předem představenstvem. Pro tento případ se hlasující počítají za přítomné.

## **ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **Článek 31 Základní ustanovení**

1. Družstvo zřizuje provozní fond, jehož zdroje jsou určeny na opravy, údržbu a rekonstrukci bytového fondu a na náklady spojené se správou majetku. O jiném užití rozhoduje členská schůze.
2. Zdroje krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájmu bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

### **Článek 32 Uhrazovací povinnost členů**

1. Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“).
2. 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
  - 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.
3. 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.
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.

## **ČÁST SEDMÁ ZRUŠENÍ A LIKVIDACE**

### **Článek 33**

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

### **Článek 34**

1. O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.

3. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
4. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
5. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují právní předpisy.

### **Článek 35**

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
3. Přijetím těchto stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom запиše bytové družstvo do obchodního rejstříku.

### **Článek 36**

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne [ ] a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.