

## ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### Čl. 1. Firma, sídlo a identifikační údaje

---

- 1.1. Obchodní firma: BYTOVÉ DRUŽSTVO AVION OLOMOUC.
- 1.2. Sídlo: Politických vězňů čp. 359/2, Neředín, 779 00 Olomouc.
- 1.3. IČ: 030 85 511.
- 1.4. BYTOVÉ DRUŽSTVO AVION OLOMOUC (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr, vložka 5313.

### Čl. 2 Povaha a účel

---

- 2.1 Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen „ZOK“) i jinou doplňkovou a/nebo vedlejší činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2.2 Bytové družstvo je obchodní korporací zřízenou na dobu neurčitou.
- 2.3 Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové za závazky družstva neručí, nestanoví-li zákon jinak. Členská schůze může po schválení členskou schůzí členům družstva uložit povinnost přispět na úhradu ztráty družstva ve formě tzv. uhrazovací povinnosti, ve smyslu ustanovení § 587 a násl. ZOK.
- 2.4 Nestanoví-li tyto stanovy jinak, použijí se na poměry družstva příslušná ustanovení ZOK a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“).

### Čl. 3 Předmět činnosti

---

- 3.1. Předmětem činnosti družstva je pronájem a správa bytových a nebytových prostor a zajišťování služeb souvisejících s řádným hospodařením a provozem domů, bytů, nebytových prostor a pozemků.

### Čl. 4 Informační deska a komunikace

---

- 4.1 Družstvo zřídí ve svém sídle fyzickou informační desku přístupnou každý pracovní den v běžnou pracovní dobu.
- 4.2 Informační deska je přístupná na webových stránkách družstva na adrese [www.bdavion.cz](http://www.bdavion.cz).
- 4.3 Dojde-li k výpadku webových stránek delšímu než 3 pracovní dny, jsou povinné informace doručeny přímo členům a současně zveřejněny na fyzické informační desce. Za doručení odpovídá představenstvo.

### Čl. 5 Družstevní podíl – obecná ustanovení

---

- 5.1 Družstevní podíl představuje souhrn práv a povinností člena plynoucích z členství v družstvu.
- 5.2 Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno. Výjimku tvoří případy, kdy se podíl stane předmětem společného jmění manželů, nebo kdy přechod podílu ze zákona vede ke spoluvlastnictví více osob — v takovém případě jsou tyto osoby povinny určit společného zástupce pro výkon členských práv vůči družstvu, a to do 30 dnů od vzniku spoluvlastnictví.
- 5.3 Zastavení družstevního podílu je vyloučeno. Zřízení jiných věcných práv k družstevnímu podílu je vyloučeno s výjimkou případů kogentně stanovených zákonem.
- 5.4 Veškerá pravidla těchto stanov, která se dle znění těchto stanov vztahují k družstevnímu bytu jako například (nikoliv výhradně) k právu na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, k právům a povinnostem člena bytového družstva (nájemce družstevního bytu) atd., se použijí i na práva a povinnosti, která se vztahují k družstevním nebytovým prostorům, pokud z těchto stanov, ze závazného právního předpisu, nebo povahy věci neplyne něco jiného.

## ČÁST DRUHÁ: ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

### Čl. 6 Podmínky členství

---

- 6.1 Členem bytového družstva může být svéprávná fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov.

- 6.2 Právnícká osoba se může stát členem výhradně ve vztahu k družstevnímu podílu spojenému s právem nájmu k nebytovému prostoru. Ve vztahu družstevnímu podílu spojenému s právem nájmu k bytové jednotce je členství právnické osoby vyloučeno.
- 6.3 V případě přechodu družstevního podílu na základě dědictví může být členem také fyzická osoba bez trvalého pobytu na území ČR.
- 6.4 Je-li člen – fyzická osoba zároveň podnikající jako OSVČ a toto podnikání se přemění na právnickou osobu, práva a povinnosti z členství přecházejí na tuto právnickou osobu, je-li spojena s nebytovým prostorem. Podmínkou je předchozí souhlas představenstva.
- 6.5 Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
  - a) dnem vzniku družstva u zakládajících členů;
  - b) dnem doručení usnesení představenstva o přijetí člena, nejdříve však splacením základního členského vkladu a splacením sjednané části dalšího členského vkladu;
  - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

## **Čl. 7 Přijetí za člena na základě přihlášky**

---

- 7.1 Uchazeč o členství podává představenstvu písemnou přihlášku obsahující:
  - a) obchodní firmu družstva;
  - b) jméno a bydliště (sídlo) uchazeče;
  - c) vymezení členského vkladu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a rovněž prohlášení uchazeče o přijetí závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu;
  - d) identifikaci předmětu nájmu ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje;
  - e) závazek dodržovat stanovy a plnit finanční závazky vůči družstvu.
- 7.2 Představenstvo rozhodne o přihlášce nejpozději do 60 dnů od jejího doručení. Rozhodnutí družstva o přijetí za člena se vyznačuje na přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro nově přijatého člena a jedno vyhotovení je určeno pro družstvo. Členovi se toto rozhodnutí doručí buď osobně, nebo je zasláno poštou na adresu uvedenou v přihlášce.
- 7.3 Při zamítnutí přihlášky vrátí družstvo uhrazený základní členský vklad do 30 dnů od rozhodnutí.
- 7.4 Pro přijetí za člena se vyžaduje splnění poplatkové povinnosti dle rozhodnutí představenstva o stanovení výše poplatků, zveřejněného na informační desce a webu družstva.

## **Čl. 8 Seznam členů**

---

- 8.1 Družstvo vede seznam všech členů. Manželé jako společní členové jsou vedeni výslovně jako společní členové; je-li členem jen jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu na to, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu či družstevnímu nebytovému prostoru.
- 8.2 Do seznamu se zapisují:
  - a) jméno a bydliště (sídlo) člena, případná doručovací adresa, e-mailová adresa a číslo datové schránky určené členem pro doručování;
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství;
  - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti;
  - d) určení předmětu nájmu, ke kterému se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
- 8.3 Člen je povinen písemně oznámit a doložit každou změnu zapisovaných údajů bez zbytečného odkladu; za správnost a aktuálnost údajů odpovídá člen. Družstvo aktualizuje seznam členů do 10 pracovních dnů ode dne doručení oznámení o změně údajů. Důkazní břemeno prokázání doručení oznámení o změně údajů družstvu tíží člena družstva, který toto oznámení zasílal.
- 8.4 Každý člen má právo nahlížet do seznamu členů a žádat vydání potvrzení o členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1 x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 8.5 Doručuje-li družstvo členovi jinak než osobním předáním, doručuje na adresu, e-mail nebo do datové schránky zapsané v seznamu členů.

## ČÁST TŘETÍ: PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ A DRUŽSTVA

### Čl. 9 Základní práva a povinnosti družstva

- 9.1 Družstvo je povinno umožnit členům uplatňování jejich práv, dále je povinno dodržovat právní předpisy a tyto stanovy.
- 9.2 Provádí-li družstvo úpravy v družstevním bytě na příkaz orgánu veřejné moci, je člen družstva povinen jejich provedení družstvu umožnit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za vzniklou škodu.
- 9.3 Družstvo je povinno na členské schůzi informovat členy o potřebě oprav a rekonstrukcí v domě, způsobu výběru zhotovitele a o cenách za provedené práce.
- 9.4 Podrobnosti správy a provozu domu upravuje Domovní řád družstva.

### Čl. 10 Práva a povinnosti člena

- 10.1 Členové družstva mají práva a povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutím orgánů družstva.
- 10.2 Člen má zejména právo:
  - a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá;
  - b) seznámit se před konáním členské schůze, s písemnými podklady pro členskou schůzi;
  - c) účastnit se členské schůze a hlasovat;
  - d) volit a být volen do orgánů družstva;
  - e) podávat podněty, návrhy a stížnosti;
  - f) nahlížet do zápisů z členské schůze a obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu
  - g) nahlížet do seznamu členů družstva a požívat si opisy;
  - h) obdržet vypořádací podíl při zániku členství;
  - i) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu v rozsahu účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho pořízení a správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů či družstevních nebytových prostor;
  - j) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh za nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování
- 10.3 Člen je zejména povinen:
  - a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a rozhodnutí orgánů družstva;
  - b) plnit vkladovou povinnost k základnímu a k dalšímu členskému vkladu v souladu se smlouvou o dalším členském vkladu;
  - c) uzavřít nájemní smlouvu s družstvem platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na správu domu dle stanov) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo zálohy za ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatek za vyúčtování těchto záloh;
  - d) hradit poplatky na správu družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisejících s užíváním družstevního bytu, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena nebo s dražbou družstevního podílu. Výši jednotlivých poplatků a úhrad za úkony družstva včetně jejich splatnosti stanovuje a schvaluje představenstvo;
  - e) řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád a předpisy o požární ochraně;
  - f) oznamovat změny evidovaných údajů a oznamovat veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence;
  - g) umožnit přístup oprávněných osob za podmínek těchto stanov ke zjištění technického stavu družstevního bytu a stavů měřidel, revizí, oprav, údržby a instalací měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
  - h) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

## ČÁST ČTVRTÁ: PŘEVOD, PŘECHOD A ZÁNİK ČLENSTVÍ

### Čl. 11 Převod družstevního podílu

- 11.1 Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nebo na jinou osobu se uskutečňuje smlouvou; orgány družstva jej nemohou omezit ani vyloučit, jde-li o osobu splňující podmínky členství dle stanov a ZOK. Podmínkou účinnosti převodu vůči družstvu je splnění podmínek členství nabyvatelem dle ZOK a těchto stanov.
- 11.2 Právní účinky převodu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy (nebo písemného prohlášení obou stran) družstvu, nebo pozdějším sjednaným dnem. Za úkony spojené s vyřízením agendy v souvislosti s převodem družstevního podílu 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.
- 11.3 Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. Nabyvatel podílu, na nějž přechází dluh převodce vůči družstvu, případně dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi družstvem a převodcem, je povinen uzavřít s družstvem dohodu o způsobu a době splnění tohoto dluhu do 30 dnů od nabytí právních účinků převodu; neuzavření dohody s družstvem se považuje za důvod pro vyloučení člena z družstva. K vyloučení člena družstva je družstvo oprávněno přistoupit až po nevyšším vymáhání dluhu po převodci (ručiteli), přičemž vymáháním se rozumí splnění povinnosti družstva zaslat písemnou výzvu převodci k plnění obsahující lhůtu pro úhradu dluhu nejvýše 30 dní od zaslání. Tato povinnost se vztahuje pouze na dluhy zapsané v evidenci družstva nebo písemně sdělené nabyvateli před převodem.
- 11.4 Převodem podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu včetně všech práv a povinností.

### Čl. 12 Přejed, splynutí a rozdělení podílu

- 12.1 Přejed, rozdělení a splynutí družstevního podílu se řídí příslušnými ustanoveními ZOK a OZ. Dnem, kdy nastanou právní účinky přejedu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v družstvu a vznikne členství jeho nástupci.
- 12.2 Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela, k čemuž bude v dědickém řízení přihlédnuto.
- 12.3 K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 12.4 Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v souvislosti s jeho převodem a se souhlasem představenstva, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů či dvou družstevních nebytových prostor nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Ručení za dluhy podle odst. 11.3. těchto stanov se na člena, jehož družstevní podíl byl rozdělen, použije obdobně.
- 12.5 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 odpovídat údajům uvedeným v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky rozdělení družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

### Čl. 13 Zánik členství

- 13.1 Členství zaniká způsoby stanovenými v ZOK.
- 13.2 Zánikem členství, které je spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu či s nájmem družstevního bytu, zaniká také toto právo. 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
- 13.3 Člen může z družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 6 měsíců. Běh výpovědní doby začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
- 13.4 Vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov se řídí § 613 ZOK.

## ČÁST PÁTÁ: VYLOUČENÍ ČLENA

### Čl. 14 Důvody pro vyloučení

- 14.1 Člen může být vyloučen zejména pokud:
- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil členské povinnosti;
  - b) přestal splňovat podmínky pro členství;
  - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů<sup>1</sup>;
  - d) po dobu nejméně jednoho roku neoznámil změnu adresy, takže jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým;
  - e) zneužil seznamu členů;
  - f) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi;
  - g) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu;
  - h) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
- 14.2 Je-li s podílem spojen nájem, může být člen vyloučen také tehdy, pokud hrubě porušil povinnosti vyplývající z nájmu nebo byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, na osobě, která bydlí v domě, kde je byt či nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 14.3 Za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu se považuje zejména:
- a) prodlení se splácením dalšího členského vkladu, pokud přes výzvu představenstva ve stanovené lhůtě tento dluh člen neuhradil a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční splátky dalšího členského vkladu nebo i částky nižší, pokud doba prodlení, byť jednotlivé platby překročí dobu tří měsíců;
  - b) prodlení s úhradami:
    - i. Nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), a jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „*Platby*“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby,
    - ii. Jakékoli Platby (např. nákladů spojených s údržbou nebo splátkou úvěru bytového družstva), nebo i části Platby, pokud doba prodlení s úhradou, byť jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců,
  - c) opakované prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje neuhrazení tří po sobě jdoucích Plateb řádně a včas.

### Čl. 15 Výstraha a rozhodnutí o vyloučení

- 15.1 Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, ledaže se jedná o porušení členských povinností nebo jiný důležitý důvod uvedený ve stanovách, jejichž následek nelze odstranit.
- 15.2 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 lhůta nejméně v délce třiceti (30) dnů a nejvýše šedesáti (60) dnů.
- 15.3 O vyloučení rozhoduje představenstvo. O vyloučení nelze rozhodnout po uplynutí 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo o důvodu dozvědělo, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.
- 15.4 Při trvajícím porušení povinnosti počíná lhůta podle odstavce 15.3. těchto stanov plynout ode dne, kdy porušení skončilo.
- 15.5 Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí obsahovat poučení o právu podat odůvodněné námitky proti vyloučení, a to k členské schůzi do 30 dnů od doručení, jinak toto právo zaniká.
- 15.6 Doručení výstrahy i rozhodnutí o vyloučení se provede doporučeně na adresu člena v seznamu členů; u společných členů—manželů každému zvlášť.

<sup>1</sup> Za zavrženíhodný způsob zásahu do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů dle odst. 14.1 písm. c) tohoto článku stanov se považuje zejména, nikoliv však výlučně: (i) fyzické napadení člena nebo zaměstnance družstva v souvislosti s činností družstva; (ii) opakované hrubé urážky člena orgánu družstva spojené s činností družstva; (iii) úmyslné poškození majetku družstva nebo majetku ve společných prostorách; (iv) zneužití přístupu k datům družstva (zejména seznamu členů) k prosazení vlastních zájmů na úkor družstva.

- 15.7 Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká.
- 15.8 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.
- 15.9 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

## **ČÁST ŠESTÁ: ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY**

### **Čl. 16 Základní kapitál a členské vklady**

- 16.1 Základní kapitál družstva tvoří souhrn splněných základních a dalších členských vkladů členů.
- 16.2 Základní členský vklad je pro všechny členy stejný a činí 1 000 Kč. Základní členský vklad je peněžitý a splatný přede dnem vzniku členství; podmínkou vzniku členství je také jeho uhrazení. Za trvání členství jej nelze vrátet, ledaže rozhodne členská schůze za podmínek ZOK o snížení základního členského vkladu.
- 16.3 Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu se provede postupem dle ZOK na základě usnesení členské schůze.

### **Čl. 17 Smlouva o dalším členském vkladu**

- 17.1 O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši schválené představenstvem uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje alespoň: identifikaci stran, výši nebo způsob výpočtu dalšího členského vkladu určené představenstvem, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti, určení předmětu nájmu a, je-li další členský vklad splácen ve splátkách, podmínky splátkového kalendáře.
- 17.2 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, 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 družstvo sdělí členovi konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.
- 17.3 Dostane-li se člen do prodlení s úhradou splátky dalšího členského vkladu delšího než 30 dnů, ztrácí člen výhodu splátek; celá zbývající částka dalšího členského vkladu se stane splatnou na výzvu představenstva.
- 17.4 Sankci ztráty výhody splátek může představenstvo prominout nebo odložit, prokáže-li člen závažné mimořádné důvody prodlení a uhradí-li dlužnou splátku do 30 dnů od písemné výzvy.
- 17.5 Člen se může podílet na základním kapitálu více dalšími členskými vklady.
- 17.6 Převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v družstvu se sjednává dodatkem k již účinné smlouvě o dalším členském vkladu, s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento další členský vklad vztahuje.
- 17.7 Má-li být s družstevním podílem, a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v 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, a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.
- 17.8 Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splácením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo.
- 17.9 Ustanovení 17.8 se použije obdobně pro případ povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru formou nadstavby, přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru za člena družstva.
- 17.10 Za trvání členství nelze další členský vklad ani jeho část vrátet ani jinak vypořádávat, vyjma případů stanovených těmito stanovami nebo zákonem.

## ČÁST SEDMÁ: VYPOŘÁDACÍ PODÍL

### Čl. 18 Nárok na vypořádací podíl

- 18.1 Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl ve výši účetní hodnoty splněné vkladové povinnosti (základní a další členský vklad) ke dni zániku členství.
- 18.2 Při výplatě vypořádacího podílu má družstvo právo na započtení splatných pohledávek vůči bývalému členovi.
- 18.3 Bývalý člen družstva, ani jeho právní nástupci nemají v případě zániku členství se vznikem nároku na výplatu vypořádacího podílu nárok na jakýkoliv jiný podíl na majetku družstva.

### Čl. 19 Splatnost vypořádacího podílu

- 19.1. Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců od vyklizení předmětu nájmu nebo 3 měsíců od projednání účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, podle toho, který okamžik nastane později.
- 19.2. Pokud byl člen družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíců pro výplatu vypořádacího podílu ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení soudu nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 19.3. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.

## ČÁST OSMÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU A NEBYTOVÉHO PROSTORU

### Čl. 20 Základní ustanovení o nájmu

- 20.1. Vznik práva na uzavření nájemní smlouvy a samotný nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru (dále také jako „**předmět nájmu**“) se řídí ZOK, OZ a těmito stanovami.
- 20.2. Převodem nebo přechodem podílu, s nímž je spojen nájem, dochází k převodu nájmu na nabyvatele v plném rozsahu. Nová nájemní smlouva mezi družstvem, jako pronajímatelem, a novým členem, jako nájemcem, v takovém případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a trvání. Družstvo v případě převodu nebo přechodu družstevního podílu neodevzdává družstevní byt či družstevní nebytový prostor novému nájemci, neodpovídá za stav, v němž jej zanechal právní předchůdce, a rovněž neodpovídá ani za jeho obyvatelnost a způsobilost k nastěhování.
- 20.3. Odst. 20.2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, a dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena družstva.

### Čl. 21 Vznik práva na uzavření nájemní smlouvy

- 21.1. Zakládajícímu členovi vzniká právo na uzavření nájemní smlouvy tehdy, byl-li v době před nabytím domu družstvem nájemcem bytu nebo nebytového prostoru v tomto domě a současně uhradil základní členský vklad.
- 21.2. Dodatečně přijatému členovi vzniká toto právo po splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu.
- 21.3. Člen bytového družstva, jemuž vzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, je povinen tuto smlouvu s družstvem uzavřít do 30 dnů ode dne písemného oznámení představenstva o vzniku tohoto práva, nedohodne-li se člen s družstvem na lhůtě jiné. Nesplní-li člen tuto povinnost ani v dodatečné lhůtě nejméně 30 dnů stanovené představenstvem, jde o závažné porušení členské povinnosti ve smyslu čl. 14 těchto stanov.

### Čl. 22 Nájemní smlouva

- 22.1. Družstvo přenechává svému členovi (nájemci) do užívání družstevní byt, když člen se zavazuje platit nájemné.
- 22.2. Nájem vzniká písemnou nájemní smlouvou, která obsahuje:
  - a) označení a popis předmětu nájmu, výši nebo způsob výpočtu nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním a závazek řídit se aktuálním zněním stanov a Domovním řádem;
  - b) ujednání o tom, že určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady, je určeno stanovami a Domovním řádem, a že se smluvní strany zavazují řídit se aktuálním zněním těchto předpisů;

- c) ujednání o tom, že nájemné obsahuje pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů;
- d) ujednání o tom, že pokud se zvýší, případně sníží náklady družstva dojde k navýšení nebo snížení nájemného písemným oznámením nové výše nájemného členům bytového družstva;
- e) ujednání o tom, že člen družstva je povinen se podílet na nákladech spojených s údržbou nemovitosti ve vlastnictví bytového družstva, a to poměrně podle výše svého členského vkladu.

22.3. Není-li sjednána doba nájmu, má se za to, že nájem je uzavřen na dobu neurčitou.

## **Čl. 23 Nájemné**

---

- 23.1. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytnutá plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 23.2. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově.
- 23.3. Nájemné zahrnuje poměrnou část nákladů na správu, provoz, opravy, rekonstrukce a modernizace objektu za dané období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy a splátek příslušné části úvěru nebo dalšího členského vkladu.
- 23.4. Součástí nájemného je pravidelný nebo jednorázový příspěvek do dlouhodobé zálohy na správu domu. O výši a splatnosti jednorázového příspěvku rozhoduje představenstvo, přičemž splatnost nesmí být kratší než 30 dnů od oznámení. Zůstatek zálohy se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem ani při skončení nájmu.
- 23.5. Při změně havarijních nebo jiných nákladů rozhodných pro výši nájemného je představenstvo oprávněno oznámit novou výši nájemného; změna je účinná od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení. Bez schválení členskou schůzí nesmí celková změna nájemného přesáhnout 20 % za 36 po sobě jdoucích měsíců. Ustanovení § 2249 OZ o zvyšování nájemného v bytech se na nájem družstevního bytu nevztahují.
- 23.6. Záloha na nájemné se každoročně za dům vyúčtuje a rozdíly z vyúčtování se zúčtují s dlouhodobou zálohou, kromě daně z nemovitosti za dům nebo byty a za pozemek, která se každoročně vyúčtuje s jednotlivými nájemci, a to současně s vyúčtováním záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru. Dlouhodobá záloha tvořená dle odst. 23.3 se do vyúčtování nezahrnuje.
- 23.7. Nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v domě závadu, která podstatně, nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně, a bez zbytečného odkladu (nejpozději do 3 měsíců) poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru nebo jeho částí, přičemž bude ve výši přiměřené slevy snížena položka nájemného.

## **Čl. 24 Plnění spojená s užíváním (služby)**

---

- 24.1. Nájemce platí zálohy na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (služby) dle zvláštního zákona.
- 24.2. Službami se dle zvláštního právního předpisu rozumí 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 a odvoz komunálního odpadu
- 24.3. Představenstvo může měnit výši zálohy v průběhu roku v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změna je účinná od 1. dne měsíce následujícího po doručení odůvodněného oznámení.
- 24.4. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do 4 měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 24.5. Přeplatek nebo nedoplatek je splatný do 3 měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.

- 24.6. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. 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.
- 24.7. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady plnění spojených s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

## **Čl. 25 Práva a povinnosti nájemce a podnájem**

---

- 25.1 Člen družstva je nad rámec svých členských povinností dle čl. 10 těchto stanov, jako nájemce dále povinen:
- a) užívat družstevní byt či družstevní nebytový prostor a rovněž i společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami;
  - b) dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti
  - c) oznámit o změně počtu členů domácnosti bez zbytečného odkladu, nejpozději do 2 měsíců, včetně jménem, příjmením, datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti nového/bývalého člena domácnosti (podstatné zejména pro rozúčtování nákladů a plnění spojená s užíváním bytu). Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě, v usnesení členské strana dvacátá čtvrtá schůze či těchto stanov, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který přiměřený velikosti družstevního bytu;
  - d) provádět a hradit údržbu a opravy v družstevním bytě v rozsahu určeném stanovami a v Domovním řádu;
  - e) oznámit plánovanou nepřítomnost delší než 2 měsíce a určit kontaktní osobu pro vstup. Nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností;
  - f) zjistí-li nájemce v družstevním bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu jako pronajímateli, oznámí to ihned 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 družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla;
  - g) odstranit závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v družstevním bytu. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něj náhradu;
  - h) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání předmětu nájmu, oznámí nájemce družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li 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 užívání předmětu nájmu. 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;
  - i) po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do předmětu nájmu k zajištění řádné údržby a oprav družstevního bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních družstevních bytů či družstevních nebytových prostor, nebo domu jako celku.
- 25.2 Nájemce má právo na nerušené užívání předmětu nájmu. Nájemce může chovat zvíře, nepůsobí-li obtíže nepřiměřené poměrům v domě; náklady na zvýšenou údržbu hradí nájemce.
- 25.3 Výkon podnikatelské nebo obdobné činnosti v bytě lze jen s předchozím písemným souhlasem představenstva a za podmínky, že to nezpůsobí zvýšené zatížení domu nebo obtíže ostatním obyvatelům.
- 25.4 Předmět nájmu nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva. Souhlas se uděluje nejdéle na 1 rok ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce a může být opakovaně prodloužen. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

- 25.5 Nájemce požádá o prodloužení souhlasu s podnájmem nejpozději 30 dnů před uplynutím doby, na kterou byl souhlas udělen. Nepodá-li žádost včas, upozorní ho na tuto skutečnost představenstvo; podnájem pokračuje po dobu 30 dnů od upozornění, poté zaniká.
- 25.6 Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případných interních předpisů družstva s tím, že při neplnění této povinnosti je oprávněn zaslat podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, je družstvo oprávněno zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, přičemž porušení této povinnosti nájemcem je porušením členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru.
- 25.7 Po podpisu podnájemní smlouvy je nájemce povinen poskytnout do 15 dnů jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva.

## **Čl. 26 Práva a povinnosti pronajímatele (družstva)**

---

- 26.1 Nad rámec práv a povinností družstva uvedených v čl. 9 stanov má dále družstvo právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti družstevního bytu, a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v družstevním bytě žít v podmínkách zajišťující běžnou životní úroveň.
- 26.2 Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru.

## **Čl. 27 Stavební úpravy a opravy**

---

- 27.1 Nájemce není oprávněn provádět v družstevním bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu družstva uděleného představenstvem (případně také bez projednání podle stavebně právních předpisů). Jednání v rozporu s touto povinností je porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, přičemž družstvo je současně oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.
- 27.2 Podrobnosti oprav a údržby domu a předmětu nájmu upravuje Domovní řád. Nájemce provádí běžnou údržbu a drobné opravy dle rozsahu stanoveného Domovním řádem.
- 27.3 Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé družstevních bytů či družstevních nebytových prostor nad míru přiměřenou. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.
- 27.4 O opravách a údržbě předmětu nájmu, případně domu jako celku, rozhoduje družstvo dle pravidel uvedených v těchto stanovách a interních směrnících. Nájemce je povinen tuto opravu nebo údržbu strpět, i když s ní sám nevyсловil souhlas.
- 27.5 Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.
- 27.6 Nepostaral-li se nájemce o včasné provedení oprav a údržby předmětu nájmu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklady samo a požadovat od něj náhradu.
- 27.7 Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění údržby předmětu nájmu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních předmětů nájmu nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu předmětu nájmu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinna umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí předmětu nájmu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 27.8 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

- 27.9 Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním předmět nájmu užívá. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něj náhradu.

## Čl. 28 Zánik nájmu

- 28.1. Nájem zaniká:
- a) zánikem členství nájemce v družstvu;
  - b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanovenému v dohodě;
  - c) písemnou výpovědí nájemce, když délka výpovědní doby činí tři (3) měsíce, a její běh počíná 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena družstvu;
  - d) uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou, nedohodne-li se družstvo; s nájemcem jinak;
  - e) vznikem vlastnického práva nájemce k předmětu nájmu.
- 28.2. Ustanovení OZ o výpovědi nájmu bytu pronajímatelem se na nájem družstevního bytu nevztahují.
- 28.3. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat jej družstvu v den, kdy nájem končí, a to bez bez nároku na bytovou či jinou náhradu.
- 28.4. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvu nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození předmětu nájmu, nebo domu, přecházejí do vlastnictví družstva.
- 28.5. Nájem předmětu nájmu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá předmět nájmu v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá předmět nájmu nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání předmětu nájmu.
- 28.6. Družstvo má na úhradu pohledávky vůči nájemci právo zadržet movité věci, které má nájemce v bytě.
- 28.7. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu odpovídajícím stavu při převzetí; nepovolené změny jsou povinny být odstraněny, ledaže si strany ujednají jinak.
- 28.8. Při sloučení nebo rozdělení předmětu nájmu je třeba souhlasu představenstva, který nenahrazuje povolení stavebního úřadu.

## ČÁST DEVÁTÁ: ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

### Čl. 29 Přehled orgánů a obecná pravidla

- 29.1 Orgány družstva jsou: (a) členská schůze; (b) představenstvo; (c) kontrolní komise.
- 29.2 Členem orgánu může být jen člen družstva.
- 29.3 Členem voleného orgánu může být jen fyzická osoba starší 18 let, plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání, a která splňuje další podmínky stanovené platnými právními předpisy a těmito stanovami.
- 29.4 Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou neslučitelné. Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli ani členy orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti, ledaže jde o SVJ. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech.
- 29.5 Funkční období členů orgánů činí 5 let a končí všem členům téhož orgánu stejně, a to i v případě, že byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva. Členové mohou být voleni opakovaně.
- 29.6 Člen družstva, který je do své funkce zvolen, z ní může odstoupit. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstoupujícího člena, svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
- 29.7 Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy, místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech,

kteře 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 přejímajícím.

- 29.8 Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 29.7, funkci za celý volený orgán, včetně písemností 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.
- 29.9 Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze
- 29.10 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.
- 29.11 Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze. V případě zániku funkce v průběhu období nastupuje náhradník; není-li, může orgán kooptovat náhradního člena do příští členské schůze (nejde-li počet pod polovinu).
- 29.12 O jednáních orgánů se pořizují zápisy s obsahem dle ZOK. Zápisy z členské schůze se uchovávají po celou dobu existence družstva.
- 29.13 Orgány jednají o záležitostech zařazených na program v neveřejných zasedáních, v jednotlivých případech se může jednat orgán usnést na hlasování tajném.
- 29.14 V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu.
- 29.15 V ostatním se použijí ustanovení ZOK a OZ, 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.

## **Čl. 30 Přehled působnosti orgánů**

---

- 30.1 Do výhradní působnosti členské schůze patří:
- a) změna stanov;
  - b) volba a odvolání členů a náhradníků představenstva a kontrolní komise;
  - c) schválení řádné, mimořádné a konsolidované účetní závěrky;
  - d) schválení smlouvy o výkonu funkce;
  - e) určení výše odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat
  - f) rozhodnutí o námitkách člena proti vyloučení;
  - g) rozhodnutí o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen a o zřízení a způsobu použití dalších fondů;
  - h) rozhodnutí o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
  - i) rozhodnutí o uhrazovací povinnosti;
  - j) rozhodnutí o vydání dluhopisů;
  - k) rozhodnutí o přeměně nebo zrušení družstva;
  - l) schválení majetkových úkonů nad 750 000 Kč bez DPH (není-li dále uvedeno jinak);
  - m) rozhodnutí o nakládání s majetkem dle čl. 34;
  - n) rozhodnutí o dalších věcech svěřených zákonem nebo těmito stanovami.
- 30.2 Do působnosti představenstva po předchozím písemném vyjádření kontrolní komise patří: majetkové a finanční úkony v rozsahu 500 000 Kč – 750 000 Kč bez DPH.
- 30.3 Do samostatné působnosti představenstva patří:

- a) veškerá obchodní vedení a správa, jichž se zákon nebo stanovy nevyhrazují jinému orgánu;
  - b) majetkové a finanční úkony do 500 000 Kč bez DPH;
  - c) přijetí nových členů;
  - d) dohled nad správou domu;
  - e) úpravy záloh na služby;
  - f) souhlas s podnájemem a stavebními úpravami;
  - g) stanovení výše jednorázového příspěvku do zálohy;
  - h) schválení a změna sazebníku poplatků za úkony družstva.
- 30.4 Výjimka z limitů pro majetkové úkony — bez ohledu na výši platí samostatná působnost představenstva pro:
- a) úhradu nájemních služeb spojených s užíváním bytů;
  - b) mimořádné a neodkladné situace (např. havárie), kdy je představenstvo oprávněno rozhodnout samostatně o jakémkoli majetkovém a finančním úkonu, který je třeba bezodkladně učinit pro zabezpečení a ochranu majetku družstva a jeho členů.

### **Čl. 31 Členská schůze**

---

- 31.1 Členská schůze je nejvyšším orgánem. Právo účastnit se mají členové, likvidátor a osoby stanovené zákonem.
- 31.2 Člen se účastní osobně nebo v zastoupení. Zástupcem může být pouze jiný člen, přičemž plná moc musí být písemná a uvádět, pro kolik schůzí se uděluje. Jeden zástupce nesmí zastupovat více než 1/3 všech členů.
- 31.3 Každý člen má 1 hlas.
- 31.4 Člen nemůže na členské schůzi vykonávat svoje hlasovací právo, pokud:
- a) je v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu;
  - b) rozhoduje členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení družstva;
  - c) rozhoduje členská schůze o jeho odvolání z funkce orgánu družstva;
  - d) rozhoduje členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.
- 31.5 Omezení výkonu hlasovacího práva podle písm. b) a d) předchozího odstavce se vztahuje i na osoby, které jednájí ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo. Omezení výkonu hlasovacího práva podle písm. b) a d) předchozího odstavce neplatí, pokud všichni členové družstva jednájí ve shodě.
- 31.6 Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna většina všech členů mající většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Usnásí se nadpoloviční většinou přítomných, když zákon nebo stanovy mohou vyžadovat vyšší počet hlasů.
- 31.7 Právo hlasovat nemá člen, který je v prodlení se splacením vkladové povinnosti, je-li rozhodováno o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva nebo o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.
- 31.8 K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.

### **Čl. 32 Svolání členské schůze**

---

- 32.1 Členská schůze se koná nejméně jednou za každé účetní období; schůze ke schválení řádné závěrky nejpozději do 6 měsíců po konci účetního období.
- 32.2 Pozvánka se uveřejní na informační desce a zašle se každému členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, případně na e-mail nebo do datové schránky zapsané v seznamu členů, nejméně 15 dnů před konáním. E-mailové doručení či doručení datovou schránkou je přípustné, uvedl-li tento kontaktní údaj člen v seznamu členů a souhlasil-li při svém zápisu do seznamu členů s tímto způsobem doručování.
- 32.3 Pozvánka obsahuje: firmu a sídlo družstva, místo a dobu konání členské schůze, označení (řádáná/náhradní členská schůze), program a odkaz na místo, kde se člen může seznámit s podklady (nejsou-li doručovány společně s pozvánkou). Ke změně stanov se přikládá návrh jejich změn.
- 32.4 O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo interním předpisem družstva. Tyto zápisy, včetně příloh, je bytové družstvo povinné uchovávat po celou dobu své existence. Pokud je přijato usnesení nejvyššího orgánu družstva mimo zasedání (per rollam), uchová bytové družstvo i všechny dokumenty související s tímto rozhodováním.
- 32.5 Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20 % členů, nejméně však 3 členové.

- 32.6 Členská schůze může schválit svůj interní předpis upravující podrobnosti svolávání a jednání členské schůze, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

### **Čl. 33 Rozhodování per rollam**

---

- 33.1 Představenstvo je oprávněno rozhodnout, že členská schůze bude rozhodovat per rollam (mimo zasedání).
- 33.2 V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí.
- 33.3 Návrh rozhodnutí obsahuje:
- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
  - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí patnáct (15) dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva;
  - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí;
  - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- 33.4 Doručení návrhu členům se provede:
- a) osobním předáním členovi – účinky doručení nastávají okamžikem předání;
  - b) prostřednictvím poštovních služeb na adresu člena uvedenou v seznamu členů – účinky doručení nastávají okamžikem dodání zásilky do dispozice adresáta, tj. vhozením do poštovní schránky nebo převzetím zásilky;
  - c) elektronicky na e-mailovou adresu zapsanou členem v seznamu členů, pokud ji člen v seznamu členů uvedl – účinky doručení nastávají okamžikem doručení zprávy do e-mailové schránky adresáta;
  - d) do datové schránky zapsané členem – účinky doručení se řídí zákonem č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů; není-li do datové schránky přihlášen ve lhůtě 10 dnů ode dne dodání dokumentu, považuje se dokument za doručení posledním dnem této lhůty.
- Doručení musí být prokazatelné. V pochybnostech o tom, zda a kdy byl návrh rozhodnutí členovi doručen, leží důkazní břemeno na družstvu. Od okamžiku doručení návrhu rozhodnutí členovi počíná běžet lhůta pro doručení jeho vyjádření.
- 33.5 Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 33.6 Vyjádření člena musí mít písemnou formu a musí z něj být jednoznačně určitelná totožnost hlasujícího člena. Při elektronickém vyjádření je podmínka určitelnosti totožnosti splněna, je-li vyjádření odesláno z e-mailové adresy nebo datové schránky zapsané členem v seznamu členů.
- 33.7 Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. Výsledek oznámí představenstvo všem členům do 10 dnů od rozhodnutí.

### **Čl. 34 Nakládání s majetkem**

---

- 34.1 Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit bytové nebo nebytové prostory ani budovy a pozemky s nimi věcně spojené bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů, kteří jsou nájemci těchto prostor. Souhlas musí být písemný s úředně ověřenými podpisy.
- 34.2 Převod vlastnického práva k bytovým nebo nebytovým prostorům na osoby, které nejsou jejich nájemci, vyžaduje souhlas všech nájemců těchto prostor a osob s právem na uzavření nájemní smlouvy k daným prostorům, písemně s úředně ověřenými podpisy.
- 34.3 O převodu bytových nebo nebytových prostorů do vlastnictví jejich nájemců – členů družstva, rozhoduje členská schůze dvoutřetinovou většinou všech členů. V případě, kdy bude družstvem čerpán úvěr na úhradu dalších členských vkladů všech nebo i jen některých členů družstva, případně opravu domu, je možné hlasování o převodu družstevních bytů do vlastnictví členů družstva zařadit na pořad členské schůze pouze v případě, kdy bude představenstvem družstva předložen písemný souhlas úvěrující banky s převodem družstevních bytů či družstevních nebytových prostor do vlastnictví členů družstva.

### **Čl. 35 Představenstvo**

---

- 35.1 Představenstvo je statutárním orgánem. Za představenstvo jednají navenek vždy alespoň dva členové společně.
- 35.2 Představenstvo má 3 členy, kteří jsou zvoleni na 5 let. Volí ze svého středu předsedu a místopředsedu,. Volí-li tyto funkcionáře (předsedu, případně i místopředsedy) přímo členská schůze, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva.

- 35.3 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 jejích 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.
- 35.4 Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.
- 35.5 Představenstvo řídí činnost družstva, zajišťuje vedení účetnictví, plní usnesení členské schůze a předkládá jí závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, projednává výsledky hospodaření družstva a přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce. Informuje kontrolní komisi o závažných skutečnostech.
- 35.6 Schůze svolává předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda, pozvánkou zaslanou alespoň 7 dní přede konáním schůze poštou nebo e-mailem. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořadí 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. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.
- 35.7 Představenstvo se schází podle potřeby. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do deseti (10) dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.
- 35.8 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.
- 35.9 Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.
- 35.10 Usnesení lze přijímat i mimo zasedání (per rollam) při souhlasu všech členů.
- 35.11 O průběhu jednání se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; předává se kontrolní komisi.

## **Čl. 36 Kontrolní komise**

---

- 36.1 Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Kontrolní komise je nezávislá na ostatních orgánech a odpovídá pouze členské schůzi.
- 36.2 Kontrolní komise má 3 členy, kteří jsou zvoleni na 5 let. Volí ze svého středu předsedu, popřípadě i místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.
- 36.3 Funkce člena zaniká také zvolením nového člena kontrolní komise.
- 36.4 V případě zániku funkce člena kontrolní komise voleného členskou schůzí zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
- 36.5 Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.
- 36.6 K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 36.7 Komise kontroluje veškerou činnost, projednává stížnosti, vyjadřuje se písemně k závěrkám a návrhům na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.
- 36.8 Komise se schází nejméně jednou za tři měsíce. Může vyžadovat od představenstva veškeré informace a doklady. Předseda nebo pověřený člen má právo účastnit se jednání představenstva.

- 36.9 O průběhu jednání a o rozhodnutích se pořizuje zápis, který je podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob. V zápise je nutné uvést členy, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. V případě neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání zápisu.
- 36.10 Zjistí-li nedostatky, upozorní na ně představenstvo a sleduje nápravu; svolá schůzi představenstva do 10 dnů, neodstranilo-li závady samo.

## ČÁST DESÁTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

### Čl. 37 Zdroje a hospodaření

- 37.1 Zdroje na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- 37.2 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 dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových a jiných potřeb členů.
- 37.3 Zisk může být použit k uspokojování bytových a jiných potřeb členů, k rozvoji družstva nebo může být rozdělen mezi členy za podmínek ZOK. O způsobu užití rozhoduje členská schůze.
- 37.4 Ztráta družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:
- z nerozděleného zisku minulých let;
  - z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny;
  - uhrazovací povinností členů;
  - ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu;
  - kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d).
- 37.5 Členská schůze může uložit členům 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.
- 37.6 Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
- 37.7 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.
- 37.8 Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže:
- ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou;
  - členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku;
  - 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
  - rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do jednoho (1) roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
- 37.9 Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty družstva za dané účetní období.

## ČÁST JEDENÁCTÁ: DOMOVNÍ ŘÁD A INTERNÍ PŘEDPISY

### Čl. 38 Domovní řád

- 38.1 Domovní řád je interním předpisem upravujícím práva a povinnosti spojené s užíváním bytů, nebytových prostor a společných částí domu, pravidla chování a podrobnosti provozní správy domu.
- 38.2 Domovní řád schvaluje a mění představenstvo se souhlasem kontrolní komise prostou většinou..
- 38.3 Domovní řád není součástí stanov; jeho změna nevyžaduje formu veřejné listiny.
- 38.4 Aktuální znění Domovního řádu musí být zveřejněno na informační desce (fyzické i webové) a každý člen je povinen se s ním seznámit. Domovní řád je závazný pro všechny nájemce dnem jeho schválení.

## ČÁST DVANÁCTÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA

### Čl. 39 Zrušení a zánik

---

- 39.1 Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. Zrušení a zánik družstva se řídí ustanovením ZOK. O dobrovolném zrušení rozhoduje členská schůze veřejnou listinou.
- 39.2 Po zrušení vstupuje družstvo do likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Povinnosti likvidátora se řídí zákonem. Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy v poměru splněné vkladové povinnosti. 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.
- 39.3 Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

## ČÁST TŘINÁCTÁ: PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### Čl. 40 Přechodné ustanovení — členové bez nájemního práva

---

- 40.1 S účinností přijetí stanov v tomto znění se zrušuje možnost stát se členem družstva s družstevním podílem, se kterým není spojeno právo nájmu bytu nebo nebytového prostoru (dále jen „**nebydlící členové**“).
- 40.2 Osobám, které nabyly statut nebydlícího člena do dne účinnosti tohoto znění stanov zůstává statut zachován. Nárok na výplatu vypořádacího podílu u nebydlícího člena vzniká uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém zaniklo členství nebydlícího člena, přičemž výše vypořádacího podílu při zániku jejich členství odpovídá splněné vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.

### Čl. 41 Závěrečná ustanovení

---

- 41.1 Tyto stanovy ze dne 8.5.2026 nahrazují stanovy ve znění ze dne 6. 12. 2023 v celém rozsahu.
- 41.2 Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem, kdy je schválila členská schůze, ledaže usnesení členské schůze stanoví den pozdější.