

# **STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA KOCIÁNKA**

Tyto stanovy byly přijaty usnesením členské schůze dne 8. 7. 2014.  
O rozhodnutí členské schůze byl seprán notářský zápis.

## **Základní ustanovení**

### **Čl. 1**

#### **Založení a vznik družstva**

1. Družstvo se zakládá ustavující schůzí uchazečů o členství v družstvu.
2. Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku.
3. Družstvo je založeno na dobu neurčitou.

### **Čl. 2**

#### **Charakteristika družstva**

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva.
3. Družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek "www.bdkocianka.cz".

### **Čl. 3**

#### **Obchodní firma a sídlo družstva**

1. Obchodní firma - název: **Bytové družstvo Kociánka.**
2. Sídlem družstva je: **Kocianova 1588/8, Praha 5 – Stodůlky.**

### **Čl. 4**

#### **Předmět podnikání (činnosti) družstva**

Předmětem podnikání (činnosti) družstva:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

### **Čl. 5**

#### **Základní kapitál – základní členský vklad**

Základní kapitál je tvořen základními členskými vklady a případnými dalšími členskými vklady.

### **Čl. 6**

#### **Vklady členů**

1. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 2.100,- Kč. Základní členský vklad se splácí jednorázově v plné výši při podání přihlášky do družstva. Jeho zaplacení je podmínkou vzniku členství v družstvu (členství v družstvu nemůže vzniknout před zaplacením základního členského vkladu).
2. Připouští se další členské vklady.
3. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se svým členem písemnou smlouvu. Smlouva musí obsahovat výši dalšího členského vkladu, lhůtu k splacení. Výše dalších členských vkladů může být u jednotlivých členů různá. Minimální výši dalšího členského vkladu schvaluje členská schůze na návrh představenstva.
4. 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.
5. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření

smlouvy o nájmu družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem; může se podílet i dalším členským vkladem spojeným s pořízením bytů, které bytové družstvo podle odstavce 4 pronajímá jiné osobě.

## **Část druhá Členství v družstvu**

### **Čl. 7 Vznik členství**

1. Členy družstva mohou být fyzické osoby. Každý člen může mít současně jen jeden družstevní podíl.
2. Po splnění podmínek vyplývajících ze zákona a ze stanov vzniká členství:
  - a) při založení družstva dnem vzniku družstva;
  - b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky; přihláška se podává ve dvojím vyhotovení, přičemž jedno vyhotovení přihlášky s vyznačením dne vzniku členství je družstvo povinno vydat členovi po jeho přijetí. Dnem přijetí za člena je den, ve kterém po kladném rozhodnutí členské schůze zaplatil základní členský vklad, případně další členský vklad. Nepřijme-li členská schůze uchazeče za člena, je předseda povinen tuto skutečnost uchazeči písemně oznámit, a to nejpozději do jednoho měsíce od takového rozhodnutí;
  - c) převodem členství (blíže viz čl. 8);
  - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.
3. Členství nevzniká před zaplacením základního členského vkladu.
4. V případě, že mají manželé zrušeno nebo zúženo společné jmění manželů, potom členství jednoho z manželů v družstvu nemusí zakládat členství druhého z manželů, nestanou-li se společnými členy.
5. Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví více osob.

### **Čl. 8 Převod družstevního podílu**

1. Převod družstevního podílu a s ním spojených práv a povinností v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Uchazeč o členství musí splňovat podmínky členství.
2. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

### **Čl. 9 Zánik členství**

1. Členství zaniká:
  - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
  - b) vystoupením člena,
  - c) vyloučením člena,
  - d) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
  - e) smrtí člena,
  - f) prohlášením konkursu na majetek člena,
  - g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
  - h) doručením vyrozumění o neúspěšně opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí

- nebo exekuci,
- i) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. Dohoda člena a družstva o skončení členství musí být písemná a vedle obecných náležitostí dvoustranného právního úkonu musí obsahovat den skončení členství.
  3. Vystoupení z družstva je jednostranným právním úkonem člena; tento úkon musí být učiněn písemnou formou. Vystoupením zaniká členství po uplynutí doby dvou měsíců poté, co představenstvo obdrželo písemné oznámení o vystoupení z družstva; dvouměsíční doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.
  4. Rozhodnutím členské schůze může být z družstva vyloučen člen, který:
    - a) opětovně a přes výstrahu porušuje povinnosti vyplývající z nájmu (např. je po dobu delší než 3 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného spolu se zálohami na služby nebo vyúčtováním služeb),
    - b) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká škoda nikoli malá, aniž bez zbytečného odkladu po upozornění členem představenstva učiní opatření k zabránění vzniku škod nebo k jejich odstranění,
    - c) je po dobu delší než 3 měsíce v prodlení se zaplacením splátky dalšího členského vkladu, a neplní uloženou uhrazovací povinnost při ztrátě družstva,
    - d) byl 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, viz bod b/,
    - e) neplní oznamovací povinnost vůči družstvu ohledně počtu osob užívající byt nebo jiný prostor ve vlastnictví družstva, tzn., porušuje tím hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
    - f) opakovaně porušuje povinnosti stanovené vnitřními předpisy družstva (domovní řád).
  5. Rozhodnutí o vyloučení musí být vyhotoveno písemně, odůvodněno a doručeno členovi. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí za neplatné.
  6. O převodu členství platí čl. 8 těchto stanov.
  7. Členství zaniká smrtí člena. Družstevní podíl přechází na dědice.
  8. Při zániku družstva bez právního nástupce zaniká členství všech členů družstva ke dni výmazu družstva z obchodního rejstříku.
  9. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. To neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

## Čl. 10

### Vypořádací podíl při zániku členství

1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen, popř. dědic, který se nestane členem družstva, nárok na vypořádací podíl v penězích. Vypořádací podíl je roven výši základního a dalšího členského vkladu zmenšeného o výši závazků člena družstva vůči družstvu.
2. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči dosavadnímu členovi.
3. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu.
4. Zánikem členství převodem členských práv a povinností nevzniká nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádávají mezi sebou.

## Čl. 11

### Členská práva a povinnosti

1. Každý člen družstva může mít jen jeden družstevní podíl. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se připouští.
3. Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.
4. Člen družstva má právo zejména:
  - a) podílet se osobně nebo prostřednictvím volených orgánů na činnosti družstva,
  - b) volit a být volen do orgánů družstva,
  - c) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou,
  - d) na vypořádací podíl při zániku členství a na podíl na likvidačním zůstatku při zániku družstva,
  - e) další práva, vyplývající z příslušných ustanovení stanov družstva, ostatních vnitřních předpisů družstva a zákona o obchodních korporacích.
5. Člen družstva je povinen zejména:
  - a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami, domovním řádem, popř. dalšími vnitřními předpisy družstva a plnit rozhodnutí orgánů družstva vydaná v rámci jejich kompetence,
  - b) řádně a včas splácet základní a další členský vklad,
  - c) řádně a včas platit nájemné, zálohy na služby, vyúčtování služeb a příspěvky na tvorbu dlouhodobých finančních zdrojů na opravy a investice družstevního domu (blíže čl. 19),
  - d) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu (opomenutí této povinnosti bude považováno za hrubé porušení členských povinností),
  - e) v případě prodlení s plněním podle písm. b/ a c/ uhradit družstvu zákonné úroky z prodlení,
  - f) nájemce (člen družstva), který v bytě sám trvale bydlí, může dát třetí osobě byt do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele, je však povinen neprodleně oznámit počet osob, které byt užívají. V případě, že nájemce (člen družstva) v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě byt do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele (představenstva) na základě písemné žádosti nájemce. Žádost musí obsahovat termín, na který je podnájemní smlouva uzavírána, počet a jména osob, kterým bude byt dán do podnájmu. Při změně podnájemce je nutné podat novou žádost o schválení. Dále viz ustanovení čl. 19. Porušení těchto ustanovení je považováno za hrubé porušení členských povinností,
  - g) neprovádět v bytě, společných nebo nebytových prostorách stavební úpravy ani jiné úpravy bez souhlasu družstva – jinak je družstvo oprávněno požadovat, aby tyto změny na vlastní náklady odstranil,
  - h) umožnit zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu, provádění oprav v bytě a umožnit vstup do bytu i z jiných nutných důvodů, které souvisejí s užíváním bytu,
  - i) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva,
  - j) chránit majetek družstva.
6. Členská schůze může svým členům uložit povinnost na úhradu ztráty družstva. Tato povinnost je pro všechny členy družstva stejná a její maximální výše činí trojnásobek základního členského vkladu.

## **Čl. 12** **Seznam členů**

1. Družstvo je povinno vést seznam členů družstva, v němž se zapisuje:
  - a) jméno, bydliště, doručovací adresa,
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství,
  - c) výše základního členského vkladu, výše dalšího členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti,
  - d) číslo a označení bytu, ke kterému má člen právo nájmu,
  - e) datum zániku členství, výše vypořádacího podílu, či likvidačního zůstatku a datum jejich vyplacení.
2. Vedení seznamu členů družstva zajišťuje představenstvo.
3. Družstvo je povinno umožnit členům nahlížet do seznamu členů a na požádání mu vydat výpis, týkající se jeho členství a údajů o jeho členském vkladu.

## **Část třetí** **Orgány družstva**

### **Čl. 13** **Společná ustanovení**

1. Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze,
  - b) představenstvo,
  - c) kontrolní komise.
2. Do orgánů družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva a jen osoby způsobilé samostatně právně jednat.
3. Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je pět let. Členové orgánů mohou být opětovně voleni.
4. Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
5. O každém jednání orgánů družstva se pořizuje zápis.
6. Pro členy představenstva a kontrolní komise platí zákaz konkurence dle § 710 a násl. zákona o obchodních korporacích.
7. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně.
8. Členská schůze určuje výši odměny členů orgánů družstva.

### **Čl. 14** **Členská schůze**

1. Schůze členů družstva (ve stanovách též "členská schůze") je nejvyšším orgánem družstva a do její působnosti patří:
  - a) rozhodovat o přijetí nebo změně stanov družstva,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
  - c) určovat výši odměn členů představenstva a kontrolní komise, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
  - d) schvalovat řádnou a mimořádnou účetní závěrku a rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady případné ztráty,
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
  - f) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu,
  - g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva včetně stanovení zásad pro postup při prodeji a koupi majetku,
  - h) rozhodovat o sloučení, rozdělení nebo splynutí a jiném zrušení družstva, nebo o změně právní formy,

- i) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty;
  - j) rozhodovat o převodech družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci; převod se uskuteční pouze při souhlasu všech členů družstva – nájemců bytu,
  - k) rozhodovat o tvorbě a použití fondů,
  - l) schvalovat způsob rozúčtování nákladů na služby,
  - m) schvalovat nájemné, které zahrnuje účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace, rekonstrukce domů a příspěvek na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na investice a opravy,
  - n) schvalovat domovní řád, případně další vnitřní předpisy družstva,
  - o) rozhodovat o prominutí pohledávek nebo o narovnání,
  - p) rozhodovat o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud to stanoví zákon, tyto stanovy, či pokud si rozhodnutí o těchto záležitostech členská schůze vyhradí.
2. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát za rok, pozvánkou vyvěšenou na informační desce družstva v sídle družstva, na internetových stránkách družstva "www.bdkocianka.cz", současně pozvánkou zaslanou členům družstva na adresy uvedené v seznamu členů družstva, nejméně 15 dní před členskou schůzí. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách se považuje pozvánka za doručenu.
  3. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
  4. Členská schůze musí být svolána také tehdy, je-li třeba projednat oznámení člena voleného orgánu o jeho odstoupení, nebo provést volbu nového člena voleného orgánu namísto člena, jehož členství zaniklo smrtí, nebo provést volbu z důvodu uplynutí funkčního období člena voleného orgánu; v těchto případech musí být členská schůze svolána tak, aby se konala do 30 dnů ode dne, kdy se předseda o důvodech jejího svolání dověděl.
  5. Předseda je povinen svolat členskou schůzi též tehdy, požádá-li o svolání členské schůze písemně s odůvodněním alespoň 10 % členů družstva, kteří mají alespoň 1/5 hlasů. Jestliže předseda v tomto případě nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Předseda je povinen vydat této osobě na její žádost seznam členů družstva.
  6. Členská schůze je schopná se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů, pokud zákon neurčuje jinak.
  7. Není-li svolaná členská schůze schopna se usnášet, je předseda povinen svolat bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být oznámena způsobem uvedeným v odstavci 2/ tohoto článku.
  8. Náhradní členská schůze je schopná se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 4 tohoto článku stanov.
  9. Při hlasování má každý člen družstva jeden hlas. Jedná-li se o společné členy, mají dohromady jeden hlas.
  10. Člen družstva se může dát na členské schůzi zastoupit jiným členem družstva nebo i jinou osobou, na základě písemné plné moci. Podpis udělené plné moci musí být úředně ověřen v případech, kdy na programu členské schůze má být projednáván převod vlastnického práva, vč. převodů bytů do osobního vlastnictví, zastavení nebo jiné zatížení majetku družstva. V plné moci musí být uvedeno, v jakém rozsahu a k jakým úkonům svého zástupce zmocňuje. Jedna osoba může být zástupcem maximálně jedné třetiny členů družstva.

11. Z jednání členské schůze se do 15 dnů vyhotovuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání členské schůze,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
12. Přílohu zápisů tvoří seznam účastníků schůze s vlastnoručními podpisy přítomných, pozvánka na schůzi a dále podklady, které byly členské schůzi předloženy k projednání. Každý člen má právo nahlédnout do zápisů z členských schůzí a jejich příloh.
13. Připouští se rozhodování per rollam (§ 652 a násl. zák. č. 90/2012 Sb.).

## Čl. 15

### Představenstvo družstva

1. Představenstvo je statutárním a výkonným orgánem družstva. Představenstvo:
  - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami, nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jiným orgánům,
  - b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
  - c) projednává podněty a návrhy členů družstva,
  - d) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
  - e) odpovídá za řádné vedení účetnictví, zpracování účetní závěrky a sestavení zprávy o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
  - f) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
  - g) odpovídá za provoz, správu, odstraňování havárií a vedení administrativy družstva,
  - h) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov a další zapisované skutečnosti,
  - i) vede seznam členů,
  - j) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivá plnění spojená s užíváním bytu (záloh na služby),
  - k) připravuje pro členskou schůzi návrhy změn nájemného družstevních bytů (blíže čl. 19),
  - l) nesmí bez souhlasu členské schůze zatížit nemovitosti věcnými břemeny, zástavními právy ani právy třetích osob, dalšími úvěry pro družstvo.
2. Představenstvo družstva má tři členy.
3. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a jednoho místopředsedu představenstva. V době nepřítomnosti zastupuje předsedu místopředseda představenstva.
4. Družstvo zastupuje navenek předseda nebo místopředseda představenstva. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, zastupují družstvo alespoň dva členové představenstva.
5. Představenstvo může, pokud je to v zájmu družstva nebo vyžaduje-li to nutná potřeba, zmocnit třetí osobu k zastupování družstva.
6. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně 2x za rok. Je povinno se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
7. Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny jeho členů, v případě rovnosti hlasů je rozhodný hlas předsedy.
8. Představenstvo může, pokud počet členů neklesl pod polovinu, jmenovat náhradního člena do příští členské schůze.

## Čl. 16

### Kontrolní komise

1. Kontrolní komise má tři členy. Členové kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.
2. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za rok.



3. Mezi pravomoci kontrolní komise patří:
  - a) volit ze svých členů předsedu,
  - b) kontrolovat veškerou činnost družstva a jeho orgánů a k tomu účelu si vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva,
  - c) uplatňovat nároky družstva z odpovědnosti členů představenstva za škodu,
  - d) projednávat stížnosti členů družstva,
  - e) vyjadřovat se k účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva,
  - f) upozorňovat představenstvo na zjištěné nedostatky a dožadovat se zjednání nápravy.
4. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
5. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
6. Kontrolní komise je odpovědna pouze členské schůzi.
7. Členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.

### **Část čtvrtá Hospodaření družstva**

#### **Čl. 17 Obecná ustanovení**

1. Družstvo hospodář v předmětu své činnosti samostatně na svůj účet podle finančního plánu zpracovaného představenstvem družstva.
2. Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činnostmi jeho orgánů.
3. Družstevním bytem se rozumí byt, který je v budově ve vlastnictví bytového družstva a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu svému členovi, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.
4. Družstvo hradí náklady z jím vytvořených zdrojů, kterými jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů (blíže čl. 19), ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.
5. Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
  - a) používá se na financování oprav, údržby, investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizaci bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
  - b) zálohu nebo její část lze v odůvodněných případech nájemci vrátit, rozhodne-li tak členská schůze.
6. Družstvo dbá o zajištění dlouhodobé finanční rovnováhy při zabezpečení efektivní správy společného družstevního majetku.
7. Dosažený zisk může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva.
8. O úhradě ztráty a podílu členů na ní rozhoduje členská schůze.
9. Omezení hospodaření družstva:
  - a) bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně

- ověřenými podpisy.
- b) bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
  - c) Ustanovení odstavce a), b) se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze.
  - d) Při převodu vlastnického práva k bytu (jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém hospodářství, se další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, použije na úhradu kupní ceny převáděné jednotky, což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného.

## **Čl. 18** **Fondy družstva**

1. Družstvo při svém vzniku zřídilo nedělitelný fond. O jeho užití rozhoduje v souladu se zákonem svým rozhodnutím členská schůze.
2. Družstvo může vytvářet fondy, a to jak trvalé, tak účelově zřízené, vždy podle rozhodnutí členské schůze.

## **Část pátá** **Podmínky vzniku nájmu, nájem**

### **Čl. 19**

1. Člen bytového družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem a splňuje podmínky zákona a stanov.
2. Bytové družstvo uzavře se členem smlouvu o nájmu a umožní mu užívání družstevního bytu do 30 dnů od doložení vzniku členství.
3. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:
  - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného (blíže odst. 4a), určení druhu poskytovaných služeb (blíže odst. 4b) spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného a záloh na služby,
  - b) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami (blíže odst. 5),
  - c) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb služeb se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov,
  - d) může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
4. Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné a zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby):
  - a) nájemné zahrnuje účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace, rekonstrukce domů a příspěvek na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na investice a opravy podle § 744 zákona

- o obchodních korporacích a schválené usnesením členské schůze.
- b) zálohy na plnění spojená s užíváním bytu, tj. služby podle zákona o službách (č. 67/2013 Sb.). Jedná se o dodávku tepla pro ústřední vytápění, centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, odvoz komunálního odpadu. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Způsob rozúčtování nákladů schvaluje usnesením členská schůze.
5. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
6. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce (člen družstva), který v bytě sám trvale bydlí, dát třetí osobě do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele, je však povinen neprodleně oznámit počet osob, které byt užívají. V případě, že nájemce (člen družstva) v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě byt do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 2 let ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 2 let.
7. Každý člen je povinen hradit ve svém družstevním bytě veškeré opravy a výměny zařízení a rozvodů v bytě sám, kromě:
- elektroinstalačních rozvodů až po elektroměr,
  - vodoinstalačních rozvodů až po hlavní uzávěry pro byt,
  - svislých kanalizačních rozvodů,
  - plynových rozvodů až po plynoměr,
  - topných rozvodů až po topná tělesa,
  - rozvodů společné televizní antény,
  - domovních telefonů se zvonkem.
- V případě pochybností rozhoduje členská schůze.
8. Náklady běžné údržby družstevního bytu a jeho zařízení hradí každý člen sám.
9. V případě, že je družstevní podíl součástí společného jmění manželů, vzniká ze zákona právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle občanského zákoníku od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.

## **Část šestá Ustanovení závěrečná**

### **Čl. 20 Zrušení a likvidace družstva**

1. Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením členské schůze,
  - b) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušení konkurzu z důvodu nedostatku majetku,
  - c) rozhodnutím soudu.
2. O rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být pořizen notářský zápis. Členská

schůze je v případě rozhodování u zrušení družstva usnášeníschopná, pokud jsou přítomni členové, kteří mají alespoň dvě třetiny hlasů, a rozhodnutí přijímá dvěma třetinami přítomných.

3. V případě zrušení družstva a jeho likvidace se likvidační zůstatek rozdělí mezi členy družstva podle zákona.
4. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.