

## STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

### Bytové družstvo Living Kladno

(„bytové družstvo“)

#### 1. OBCHODNÍ FIRMA A SÍDLO

1.1. Obchodní firma: Obchodní firma bytového družstva je: Bytové družstvo Living Kladno

1.2. Sídlo: Praha.

#### 2. PŘEDMĚT ČINNOSTI A PODNIKÁNÍ

2.1. Předmět činnosti. Předmět činnosti bytového družstva spočívá zejména v pořizování bytů a/nebo nebytových prostor, budov s byty a/nebo nebytovými prostory a souvisejících pozemků („**družstevní byt**“) do vlastnictví bytového družstva za účelem jejich přenechání k užívání na základě nájemní smlouvy uchazečům o členství v bytovém družstvu („**uchazeč**“), kteří se stanou členy bytového družstva, pokud se tito uchazeči nebo jejich právní předchůdci podíleli na pořízení družstevního bytu dalším členským vkladem. Bytové družstvo může pořídit družstevní byt i bez předchozího požadavku uchazeče. Bytové družstvo dále vykonává správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a správu vlastního majetku.

2.2. Uspokojování bytových potřeb. Za uspokojování bytových potřeb se považuje také případ, kdy člen bytového družstva zřídí k bytu nebo jeho části pro třetí osobu užívací právo, z čehož mu plyne příjem.

2.3. Předmět činnosti. Předmětem činnosti bytového družstva je:

- a) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor;
- b) provoz a správa bytů a nebytových prostor, popřípadě dalších staveb a/nebo majetku ve vlastnictví družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely;
- c) pronájem družstevních bytů a nebytových prostor a zajišťování základních, popř. ostatních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, s tím spojené uzavírání nájemních smluv;
- d) hospodářsko-administrativní činnosti spojené s provozem družstva a jeho orgánů a správa vlastního majetku;
- e) správa domů a nebytových prostorů ve vlastnictví jiných osob.

2.4. Předmět podnikání. Předmětem podnikání bytového družstva je:

- a) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; a to v následujícím rozsahu oboru činností:
  - Zprostředkování obchodu a služeb;
  - Velkoobchod a maloobchod;
  - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí;
  - Pronájem a půjčování věcí movitých.

Předmět podnikání nesmí ohrozit uspokojování bytových potřeb členů bytového družstva.

2.5. Doba trvání. Bytové družstvo se zakládá na dobu neurčitou.

### 3. PRÁVNÍ POSTAVENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

- 3.1. Bytové družstvo. Bytové družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Na trvání bytového družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů. Bytové družstvo však musí mít stále nejméně tři členy. Bytové družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem.
- 3.2. Právní poměry bytového družstva. Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) („ZOK“), zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („OZ“) a těmito stanovami.

### 4. ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

- 4.1. Vznik členství. Členství v bytovém družstvu vzniká jen při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
- a) při založení bytového družstva dnem vzniku bytového družstva;
  - b) dnem rozhodnutí představenstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
  - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu;
  - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 4.2. Způsobilost ke členství. Členem bytového družstva může být pouze zletilá fyzická osoba nebo právnická osoba. Kde se v těchto stanovách hovoří o členovi bytového družstva, rozumí se jím i jeho právní nástupce, zakládající člen bytového družstva a jeho právní nástupce, uchazeč a jeho právní nástupce, pokud z povahy věci nevyplývá něco jiného (dále „**člen bytového družstva**“)
- 4.3. Členství manželů. Členství jednoho z manželů v bytovém družstvu nezakládá členství druhého z manželů; tím nejsou dotčena ustanovení zákona a těchto stanov upravující společné členství manželů.
- 4.4. Doba členství. Členství v bytovém družstvu vzniká na dobu neurčitou.
- 4.5. Zakládající členové. Zakládajícími členy bytového družstva jsou:
- a) **PartHome s.r.o.** (dříve: DEAL GREEN s.r.o.), IČO: 090 30 018, se sídlem Revoluční 655/1, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 329461 („**zakládající člen č. 1**“);
  - b) **Maverick investment s.r.o.**, IČO: 073 98 310, se sídlem: Revoluční 655/1, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 300388 („**zakládající člen č. 2**“);
  - c) **1 Bond Street s.r.o.**, IČO: 086 44 551, se sídlem: Říční 456/10, Malá Strana, 118 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 322292 („**zakládající člen č. 3**“ a společně se zakládajícím členem 1 a zakládajícím členem 2 též „**zakládající člen**“).
- Zakládajícím členem bytového družstva se rozumí i právní nástupce zakládajícího člena, pokud z povahy věci nevyplývá něco jiného.
- 4.6. Vznik členství zakládajícího člena. Podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu u zakládajících členů bytového družstva je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu podle § 561a ZOK a splnění této vkladové povinnosti. Zakládající členové splní vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu do patnácti (15) dnů ode dne přijetí těchto stanov.

- 4.7. Přijetí nového člena bytového družstva. Při přijímání uchazeče za člena bytového družstva za trvání bytového družstva se postupuje následovně:
- Bytové družstvo doručí uchazeči návrh dokumentace, jejíž uzavření je podmínkou ke vzniku členství v bytovém družstvu. Takovou dokumentací je zejména přihláška do bytového družstva, smlouvu o převzetí členských vkladů a nájemní smlouva k družstevnímu bytu, ke kterému má uchazeč zájem získat užívací právo;
  - Pokud uchazeč souhlasí s návrhem dokumentace, kterou obdržel od bytového družstva, uhradí na účet uvedený bytovým družstvem základní členský vklad a další členský vklad, a to nejpozději ve lhůtě deseti (10) dnů od doručení návrhu dokumentace. Nedojde-li ve této lhůtě k úhradě základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, má se za to, že uchazeč dokumentaci neuzavřel a po uplynutí této lhůty již k jejímu uzavření dojít nemůže. Má-li být další členský vklad uhrazen ve splátkách, platí, že dokumentace je uzavřena úhradou poslední splátky, a to nejpozději v termínu stanoveném splátkovým kalendářem, který bude přílohou smlouvy o převzetí členských vkladů;
  - Uzavřením dokumentace postupem podle písm. b) se přihláška považuje za doručenou bytovému družstvu;
  - Představenstvo po doručení přihlášky rozhodne o tom, zda přijímá uchazeče za člena družstva, a to v souladu s těmito stanovami.
- 4.8. Přihláška do družstva. Uchazeč je přijímán za člena bytového družstva na základě písemné přihlášky. Přihláška uchazeče musí mít písemnou formu a vždy obsahuje firmu bytového družstva, jméno a bydliště (nebo název a sídlo) uchazeče a vymezení jeho družstevního podílu. Uchazeč nemůže zít bez souhlasu bytového družstva přihlášku zpět. Přihláška může být součástí smlouvy o převzetí povinnosti k členským vkladům, kterou uchazeč s bytovým družstvem uzavřel. Práva a povinnosti uchazeče z přihlášky o členství v bytovém družstvu přechází na právního nástupce uchazeče pouze za podmínek stanovených těmito stanovami. Podáním přihlášky a jejím doručením bytovému družstvu potvrzuje uchazeč, že se seznámil s obsahem těchto stanov, souhlasí s právy a povinnostmi, které pro něj z těchto stanov vyplývají, a zavazuje se je v případě vzniku členství dodržovat.
- 4.9. Podmínky vzniku členství. K přijetí za člena bytového družstva po jeho založení musí být současně splněny všechny následující podmínky:
- uchazeč splnil vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu; a
  - uchazeč splnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu; a
  - bytovému družstvu svědčí vlastnické právo k družstevnímu bytu, k němuž uchazeč uzavřel nájemní smlouvu; a
  - k družstevnímu bytu, k němuž uchazeč uzavřel nájemní smlouvu, bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo jiný správní akt, kterým bylo povoleno užívání bytu; a
  - neexistuje žádný důvod, pro který by bylo možné člena družstva vyloučit z bytového družstva; a
  - představenstvo udělilo předběžný souhlas s přijetím uchazeče za člena bytového družstva.
- 4.10. Rozhodnutí představenstva. Po doručení písemné přihlášky uchazeče a další dokumentace bytovému družstvu představenstvo ověří, zda přihláška obsahuje všechny stanovené náležitosti, zda uchazeč uhradil základní členský vklad a další členský vklad, a zda splňuje ostatní podmínky stanovené zákonem a těmito stanovami pro vznik členství v bytovém družstvu. Představenstvo poté rozhodne o tom, zda uděluje předběžný souhlas s přijetím uchazeče za člena bytového družstva. Představenstvo rozhodne o tom, zda uchazeče s konečnou platností přijímá za člena družstva, do šesti (6) měsíců od splnění všech podmínek podle článku 4.9 (*Podmínky vzniku členství*), nejdéle

však do tří (3) let ode dne doručení písemné přihlášky. Na přijetí uchazeče za člena bytového družstva není právní nárok.

- 4.11. Den vzniku členství. Představenstvo oznámí uchazeči rozhodnutí o tom, zda jej přijímá za člena bytového družstva vždy písemně. Písemná forma je zachována i tehdy, pokud bylo uchazeči rozhodnutí doručeno e-mailem. Členství uchazeče v bytovém družstvu vzniká dnem rozhodnutí představenstva o jeho přijetí za člena družstva, nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí.
- 4.12. Nepřijetí uchazeče. Rozhodne-li představenstvo o nepřijetí uchazeče za člena bytového družstva, vrátí bytové družstvo uchazeči splněný členský vklad bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho (1) měsíce ode dne doručení rozhodnutí o nepřijetí tomuto uchazeči. Nevydá-li představenstvo rozhodnutí o tom, zda uchazeče přijímá či nepřijímá za člena družstva, ani do tří (3) let od doručení přihlášky, má se za to, že představenstvo rozhodlo o nepřijetí uchazeče za člena družstva; v takovém případě vrátí bytové družstvo uchazeči splněný členský vklad bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho (1) měsíce ode dne uplynutí výše uvedené lhůty.
- 4.13. Členský vklad. Členský vklad člena bytového družstva je tvořen součtem základního členského vkladu a všech jeho dalších členských vkladů.
- 4.14. Výjimky. Výjimky z postupu pro přijímání uchazeče za člena bytového družstva a podmínek členství podle těchto stanov může stanovit svým rozhodnutím představenstvo.

## **5. ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD**

- 5.1. Vkladová povinnost. Každý člen bytového družstva je povinen se podílet na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem. Povinnost k úhradě základního členského vkladu se vztahuje i na právního nástupce člena bytového družstva.
- 5.2. Výše základního členského vkladu. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy bytového družstva stejná a činí 100 Kč (slovy: jedno sto korun českých).
- 5.3. Splatnost základního členského vkladu. Základní členský vklad je splatný nejpozději ke dni doručení přihlášky uchazečem bytovému družstvu.
- 5.4. Vrácení základního členského vkladu. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu.
- 5.5. Forma základního členského vkladu. Základní členský vklad může být jen peněžitý.
- 5.6. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena bytového družstva je v bytovém družstvu dovoleno za podmínek stanovených zákonem.
- 5.7. Snížení základního členského vkladu. O snížení základního členského vkladu rozhoduje členská schůze za podmínek stanovených zákonem.

## **6. DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD**

- 6.1. Další členský vklad. Dalším členským vkladem se pro účely těchto stanov rozumí členský vklad, kterým se člen nebo jeho právní předchůdce bytového družstva podílí nebo podílel na pořízení vybraného družstevního bytu. Povinnost k úhradě dalšího členského vkladu se vztahuje i na právního nástupce člena bytového družstva. Člen bytového družstva se může podílet na pořízení družstevního bytu i jedním nebo více dalšími členskými vklady
- 6.2. Vkladová povinnost. Každý člen bytového družstva s výjimkou zakládajícího člena je povinen se podílet na základním kapitálu bytového družstva dalším členským vkladem; výjimku z této povinnosti může udělit představenstvo. Povinnost k úhradě dalšího členského vkladu se vztahuje i na právního nástupce člena bytového družstva.

- 6.3. Účel dalšího členského vkladu. Celková výše dalšího členského vkladu představuje úplatu nebo předpokládanou úplatu, kterou bytové družstvo vynaložilo nebo vynaloží na pořízení družstevního bytu, k němuž uchazeč uzavřel nebo má zájem uzavřít nájemní smlouvu, včetně souvisejících nákladů (např. daň z nabytí nemovitých věcí, provize realitní kanceláře, cena rekonstrukce družstevního bytu). Další členský vklad nezahrnuje úroky a další poplatky či jiné obdobné náklady, které vyplývají z dluhového financování poskytnutého bytovému družstvu bankou a/nebo třetí osobu (společně „**Banka**“) za účelem financování pořízení družstevního bytu do vlastnictví bytového družstva. Tyto náklady (resp. poměrný podíl na nich) hradí člen bytového družstva jako součást nájemného na základě nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 6.4. Výše a splatnost dalšího členského vkladu. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy bytového družstva různá. Neurčí-li představenstvo jinak, je uchazeč povinen uhradit celou výši dalšího členského vkladu před přijetím za člena bytového družstva. Podmínky a splatnost dalšího členského vkladu stanoví smlouva o převzetí členských vkladů. Další členský vklad může být uhrazen ve splátkách, určí-li tak představenstvo.
- 6.5. Dobrovolný další členský vklad. Každý člen bytového družstva se může dobrovolně podílet na základním kapitálu bytového družstva jedním nebo více dalšími členskými vklady. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře bytové družstvo se členem bytového družstva písemnou smlouvu, která obsahuje zejména údaje o výši vkladu nebo způsobu jejího určení a o lhůtě pro splnění vkladové povinnosti.
- 6.6. Další členský vklad zakládajícího člena do základního kapitálu. Zakládající člen bytového družstva se může podílet na základním kapitálu bytového družstva jedním nebo více dalšími členskými vklady. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře bytové družstvo se zakládajícím členem bytového družstva písemnou smlouvu, která obsahuje zejména údaje o výši vkladu nebo způsobu jejího určení a o lhůtě pro splnění vkladové povinnosti.
- 6.7. Další členský vklad zakládajícího člena na pořízení družstevního bytu. Zakládající člen bytového družstva se může podílet na pořízení družstevního bytu jedním nebo více dalšími členskými vklady; s družstevním podílem zakládajícího člena bytového družstva je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu k družstevnímu bytu. O přidělení družstevního bytu do nájmu zakládajícímu členovi bytového družstva rozhoduje představenstvo.
- 6.8. Vrácení dalšího členského vkladu. Není-li vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství dohodnuto v písemné smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet.
- 6.9. Forma dalšího členského vkladu. Další členský vklad může být peněžitý i nepeněžitý. Nepeněžitým vkladem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem bytového družstva.
- 6.10. Povinná mimořádná splátka dalšího členského vkladu. Člen bytového družstva je povinen k mimořádné splátce kterékoli části dalšího členského vkladu až do plné výše vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu v případech, kdy je bytové družstvo povinno k mimořádné splátce anuity vůči Bance čerpané na pořízení a financování družstevního bytu.
- 6.11. Dobrovolná mimořádná splátka dalšího členského vkladu. Člen bytového družstva je oprávněn k mimořádné splátce dalšího členského vkladu až do plné výše vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu jen po předchozím souhlasu představenstva; člen bytového družstva je povinen uhradit i veškeré náklady s mimořádnou splátkou spojené.
- 6.12. Nájem více družstevních bytů. Má-li být s družstevním podílem člena bytového družstva (včetně zakládajícího člena bytového družstva) spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu k více než jednomu družstevnímu bytu, uvede se v písemné smlouvě o dalším členském vkladu a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému družstevnímu bytu.

## 7. DRUŽSTEVNÍ PODÍL

- 7.1. Družstevní podíl. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena bytového družstva plynoucí z členství v bytovém družstvu.
- 7.2. Počet podílů. Každý člen bytového družstva může mít pouze jeden družstevní podíl, ledaže uchazeč za trvání svého členství v bytovém družstvu nabyl další družstevní podíl, který je spojen s jiným družstevním bytem než s předchozím družstevním podílem, a jsou-li s každým z těchto družstevních podílů spojena práva třetích osob (zástavní právo, předkupní právo apod.).
- 7.3. Nabývání vlastních podílů. Bytové družstvo nemůže nabýt vlastní družstevní podíl, ledaže se jedná o přeměnu podle jiného právního předpisu.
- 7.4. Spoluvlastnictví. Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví. Spoluvlastnictví družstevního podílu se v takovém případě řídí obecnými ustanoveními OZ o spoluvlastnictví. Správu družstevního podílu ve spoluvlastnictví vykonávají spoluvlastníci prostřednictvím správce, kterým je jeden ze spoluvlastníků. Rozhodování o nakládání s družstevním podílem se řídí rozhodnutím většiny spoluvlastníků.
- 7.5. Zastavení družstevního podílu. Družstevní podíl lze zastavit jen se souhlasem představenstva; zakládající člen může svůj družstevní podíl zastavit i bez tohoto souhlasu.

## 8. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

- 8.1. Nájem. Nájem k družstevnímu bytu je založen smlouvou, kterou bytové družstvo jako (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) družstevní byt k dočasnému užívání a člen bytového družstva se jako nájemce za to zavazuje platit bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné a jiné platby související s nájmem („**nájemní smlouva**“). Družstevní byt může být členovi bytového družstva pronajat také s vybavením. Nájemní smlouva se uzavírá písemně.
- 8.2. Uzavření nájemní smlouvy. Bytové družstvo a uchazeč jsou oprávněni uzavřít nájemní smlouvu ještě před vznikem členství uchazeče v bytovém družstvu. Nově přijatý člen bytového družstva, který dosud s bytovým družstvem neuzavřel nájemní smlouvu, je povinen uzavřít s bytovým družstvem nájemní smlouvu do třiceti (30) dnů od doručení rozhodnutí představenstva o přidělení družstevního bytu do nájmu tomuto členovi.
- 8.3. Právo na uzavření nájemní smlouvy. Člen bytového družstva má právo na uzavření nájemní smlouvy (neuzavřel-li nájemní smlouvu před vznikem členství v bytovém družstvu):
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného představenstvem po vzniku členství a splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami;
  - b) převodem družstevního podílu, pokud převodce měl ke dni zániku svého členství toto právo vůči bytovému družstvu;
  - c) přechodem družstevního podílu, pokud právní předchůdce měl ke dni zániku svého členství toto právo vůči bytovému družstvu.
- 8.4. Nájem při převodu družstevního podílu. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu podle OZ nebo těchto stanov se vztahují také na členy bytového družstva, jejichž členství v bytovém družstvu vzniklo převodem družstevního podílu.
- 8.5. Účel. Člen bytového družstva může užívat družstevní byt jen k účelu, ke kterému byl určen. Člen bytového družstva nemá právo bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva provozovat v družstevním bytu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro družstevní byt nebo dům, může člen bytového družstva v družstevním bytu i pracovat nebo podnikat.
- 8.6. Doba nájmu. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

- 8.7. Podnájem. Člen bytového družstva může dát družstevní byt do podnájmu třetí osobě, nestanoví-li zákon jinak, jen s předchozím písemným souhlasem představenstva, nebo je-li toto právo uvedeno v nájemní smlouvě.
- 8.8. Úpravy prováděné bytovým družstvem. Člen bytového družstva je povinen strpět úpravu družstevního bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, včetně pozemku a společných částí:
- rozhodne-li tak představenstvo bytového družstva, vyžaduje-li si to potřeba opravy, úpravy, údržby a zhodnocení majetku bytového družstva, ochrany života, zdraví, majetku bytového družstva, jeho členů a třetích osob či jiný zájem hodný ochrany;
  - rozhodne-li tak společenství vlastníků jednotek, jehož je bytové družstvo členem;
  - je-li prováděna na příkaz orgánu veřejné moci.
- 8.9. Další práva a povinnosti. Člen bytového družstva má v souvislosti s nájmem družstevního bytu dále tyto práva a povinnosti:
- může umístit do družstevního bytu sídlo právnické osoby, a/nebo fyzické osoby či jiné entity jen s předchozím písemným souhlasem představenstva;
  - nesmí v družstevním bytu kouřit či provozovat jinou obdobnou činnost;
  - může nemovitou věc, kde se nalézá družstevní byt, opatřit s předchozím písemným souhlasem bytového družstva v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; při skončení nájmu uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu;
  - může na svůj náklad provádět úpravy a jiné změny družstevního bytu nebo domu včetně pozemku a společných částí jen s předchozím písemným souhlasem představenstva s tím, že dojde-li změnou družstevního bytu k jeho zhodnocení, nemá člen bytového družstva při skončení nájmu vůči bytovému družstvu právo na žádnou náhradu.
- 8.10. Zánik nájmu. Nájem družstevního bytu zaniká:
- zánikem členství člena bytového družstva, nepřejde-li na právního nástupce;
  - písemnou dohodou mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva;
  - zánikem družstevního bytu;
  - vznikem vlastnictví člena bytového družstva k družstevnímu bytu;
  - v jiných případech stanovených zákonem a/nebo na základě zákon.
- 8.11. Bytová náhrada a zákaznická základna. Člen bytového družstva nemá při skončení nájmu k družstevnímu bytu nárok na jakoukoliv bytovou náhradu, ani nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny.
- 8.12. Ostatní práva a povinnosti. Další práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu stanoví tyto stanovy, nájemní smlouva a ustanovení OZ či jiných právních předpisů upravujících nájem bytu a nebytového prostoru. Bytové družstvo a člen bytového družstva si mohou ujednat práva a povinnosti v nájemní smlouvě odchylně od těchto stanov.

## **9. NÁJEMNÉ A DALŠÍ PLATBY SPOJENÉ S DRUŽSTEVNÍM BYTEM**

- 9.1. Nájemné. Člen bytového družstva je jako nájemce družstevního bytu povinen hradit bytovému družstvu nájemné v poměrné výši účelně vynaložených nákladů bytového družstva vzniklých při správě družstevního bytu, zejména nákladů na: (i) opravy, údržbu, modernizace a rekonstrukce družstevního bytu a domu, ve kterém se družstevní nachází, (ii) příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice, (iii) výdaje na technické zhodnocení domu, (iv) správu bytového družstva, (v) pojištění družstevního bytu (s výjimkou pojištění domácnosti) a domu, (vi)

daň z nemovitých věcí, (vii) užívání pozemku věcně příslušejícího k domu, a (viii) další související náklady včetně příspěvku na správu domu a pozemku. Nájemné může být členěno na jednotlivé položky. O výši nájemného rozhoduje představenstvo.

- 9.2. Podíl na příslušenství. Neurčí-li bytové družstvo jinak, je uchazeč povinen jako součást nájemného hradit rovněž část anuitní splátky odpovídající úroku z úvěru, zápůjčky či jiného dluhového nástroje čerpaného na pořízení a financování družstevního bytu, kterou bytové družstvo hradí Bance, a to v poměrné výši podle svého družstevního podílu („**Podíl na příslušenství**“). Výši Podílu na příslušenství stanoví na základě rozhodnutí představenstvo. To neplatí, pokud byl Podíl na příslušenství uhrazen v rámci dalšího členského vkladu.
- 9.3. Záloha na nájemné. Člen bytového družstva je v průběhu zúčtovacího období povinen hradit bytovému družstvu měsíční zálohy na nájemné ve výši stanovené představenstvem. Záloha na nájemné představuje předpokládané náklady bytového družstva specifikované v čl. 9.1 a 9.2 připadající na družstevní byt v průměru za jeden měsíc zúčtovacího období.
- 9.4. Úhrady za služby. Člen bytového družstva je vedle nájemného povinen hradit bytovému družstvu úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a s ním souvisejících služeb („**služby**“) tj. zejména za dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod kanalizací, dodávka teplé vody, vytápění družstevního bytu, osvětlení společných částí v domě, úklid společných částí v domě a pozemku, odvoz komunálního odpadu, poplatky za rozhlasové a televizní vysílání, provoz výtahu, dodávky elektřiny, provoz a čištění komínů a další plnění určená představenstvem (např. provoz kamerových nebo jiných bezpečnostních systémů, automatické hasicí systémy, provoz vratnice a ostraha objektu, provoz schodišťových plošin). Výše uvedené neplatí, určí-li bytové družstvo, že je člen bytového družstva jako nájemce povinen si některé nebo všechny služby zajistit na své náklady sám.
- 9.5. Zálohy na služby. Člen bytového družstva je v průběhu zúčtovacího období povinen hradit bytovému družstvu měsíční zálohy na úhradu služeb ve výši stanovené představenstvem. Záloha na služby představuje předpokládané náklady bytového družstva na služby připadajících na družstevní byt v průměru za jeden měsíc zúčtovacího období.
- 9.6. Splatnost záloh na nájemné a služby. Neurčí-li představenstvo v evidenčním listu jinak, jsou zálohy na nájemné a zálohy na služby splatné nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, na který se hradí.
- 9.7. Vyúčtování zálohy na nájemné a na služby. Bytové družstvo je povinno po skončení každého kalendářního roku, vždy nejpozději do tří (3) měsíců po skončení kalendářního roku, doručit členovi bytového družstva vyúčtování záloh na nájemné a záloh na služby, a to podle skutečných nákladů na nájemné a na služby. Přeplatek vyplývající z vyúčtování záloh je splatný do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v první větě tohoto ustanovení, nestanoví-li představenstvo jinak. Bytové družstvo si může vůči přeplatku člena bytového družstva vyplývajícího z vyúčtování zálohy na nájemné a/nebo zálohy na služby započíst své pohledávky. Nedoplatek vyplývající z vyúčtované zálohy na nájemné a/nebo zálohy na služby je člen bytového družstva povinen uhradit bytovému družstvu ve lhůtě uvedené na výzvě k úhradě nedoplatku. O způsobu rozúčtování a vyúčtování nákladů za nájemné a služby rozhoduje představenstvo
- 9.8. Evidenční list. Výše záloh na nájemné, záloh na služby a případně jiné platby budou představenstvem stanoveny v předpisu měsíčních plateb nájemce („**evidenční list**“), který bude zároveň obsahovat platební údaje (číslo bankovního účtu, variabilní symbol) k úhradě jednotlivých plateb. Evidenční list vydává představenstvo. Aktuální evidenční list vztahující se k příslušnému družstevnímu bytu na něm bude představenstvo doručovat členovi bytového družstva. Při změně kterékoli z plateb a/nebo údajů představenstvo vydá nový aktualizovaný evidenční list vztahující se k příslušnému družstevnímu bytu doručí jej členovi bytového družstva bez zbytečného odkladu po jeho vydání. Nová výše plateb a/nebo platebních údajů je platná od doručení členovi bytového družstva, neuvede-li představenstvo v evidenčním listu jiné datum.



## **10. SEZNAM ČLENŮ BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

- 10.1. Seznam členů. Bytové družstvo vede seznam členů bytového družstva. Do seznamu členů bytového družstva se zapisují údaje vyžadované zákonem.
- 10.2. Doručování. Doručuje-li bytové družstvo členovi bytového družstva jinak než osobním předáním písemnosti nebo e-mailem, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů bytového družstva. Pokud člen bytového družstva oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.
- 10.3. Změny údajů. Člen bytového družstva oznámí a doloží bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bytového družstva bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Bytové družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Pokud člen bytového družstva způsobil, že zápis v seznamu členů bytového družstva neodpovídá skutečnosti, jdou následky s tím spojené výhradně k jeho tíži.
- 10.4. Použití údajů. Údaje zapsané v seznamu členů bytového družstva může bytové družstvo používat pouze pro výkon činností nezbytných k zajišťování bytových potřeb členů družstva a pro výkon vzájemných práv a povinností bytového družstva a členů družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů bytového družstva, kterých se týkají.

## **11. ZPŮSOBY ZÁNIKU ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

- 11.1. Způsoby zániku členství. Členství v bytovém družstvu zaniká:
- a) dohodou;
  - b) vystoupením člena bytového družstva;
  - c) vyloučením člena bytového družstva;
  - d) převodem družstevního podílu;
  - e) přechodem družstevního podílu;
  - f) smrtí člena bytového družstva;
  - g) zánikem právnické osoby, která je členem bytového družstva;
  - h) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 11.2. Obnovení členství. Členství v bytovém družstvu se obnovuje v případech stanovených zákonem.
- 11.3. Důsledky spojené se zánikem členství. Zánikem členství člena v bytovém družstvu bez právního nástupce zaniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu, stejně jako ostatní práva člena bytového družstva. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu k více než jednomu družstevnímu bytu, zaniká toto právo nebo nájem družstevního bytu ve vztahu ke všem těmto bytům, nerozhodne-li představenstvo jinak. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti.
- 11.4. Dohoda o zániku. Dohoda o zániku členství musí mít písemnou formu. Členství zaniká dnem účinnosti dohody nebo jiným dnem v ní určeným.

## **12. VYSTOUPENÍ ČLENA BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

- 12.1. Výpovědní doba. Člen bytového družstva může z bytového družstva vystoupit písemnou výpovědí. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby, která činí šest měsíců. Výpovědní doba začíná běžet dnem doručení písemné výpovědi bytovému družstvu.
- 12.2. Výpověď pro změnu stanov. Člen bytového družstva může z bytového družstva vystoupit písemnou výpovědí z důvodu změny stanov za předpokladu, že pro takovou změnu stanov nehlasoval. Člen družstva je povinen takový důvod uvést ve výpovědi, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu

nesouhlasu se změnou stanov. Člen bytového družstva je oprávněn vypovědět členství z důvodu změny stanov doručením takové výpovědi nejdéle ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato. V případě doručení výpovědi ve stanovené lhůtě není pro vystupujícího člena změna stanov účinná a vztah mezi členem a bytovým družstvem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena bytového družstva zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž byla písemná výpověď doručena bytovému družstvu.

12.3. Odvolání výpovědi. Písemnou výpověď může člen bytového družstva odvolat jen písemně a s písemným souhlasem bytového družstva.

### **13. VYLOUČENÍ ČLENA BYTOVHO DRUŽSTVA**

13.1. Důvody vyloučení. Člen bytového družstva může být z bytového družstva vyloučen z následujících důvodů:

- a) pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti; nebo
- b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství; nebo
- c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů bytového družstva nebo jeho členů; nebo
- d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů bytového družstva a jeho pobyt se stal pro bytové družstvo neznámým; nebo
- e) jestliže zneužil údaje a informace ze seznamu členů bytového družstva; nebo
- f) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti bytovému družstvu nebo jeho členovi; nebo
- g) porušil povinnost loajality vůči bytovému družstvu; nebo
- h) zasáhl do pověsti bytového družstva, jeho jména nebo soukromí; nebo
- i) pokud je v prodlení se splněním, byť i jen části, vkladové povinnosti k členskému vkladu či jiné platební povinnosti (včetně nájemného, úhrad za služby anebo záloh za ně) vůči bytovému družstvu za dobu alespoň dvou měsíců; nebo
- j) bylo proti němu zahájeno exekuční řízení nebo řízení o výkonu rozhodnutí; nebo
- k) způsobuje-li závažné škody nebo obtíže bytovému družstvu nebo jeho členům nebo závažné škody nebo obtíže bytovému družstvu nebo jeho členům v důsledku jednání člena bytového družstva hrozí; nebo
- l) poruší-li hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu; nebo
- m) byl-li člen pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na osobě, která bydlí v domě, kde je družstevní byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází; nebo
- n) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vyloučení člena bytového družstva.

13.2. Hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. Co je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu určují tyto stanovy, nájemní smlouva a příslušná ustanovení OZ ve znění platném v době, kdy k porušení došlo.

13.3. Vyloučení společných členů bytového družstva. Týká-li se důvod vyloučení jen jednoho ze společných členů bytového družstva, lze z bytového družstva vyloučit všechny spoluvlastníky příslušného družstevního podílu.

13.4. Vyloučení ve zvláštních případech. Má-li člen bytového družstva více družstevních podílů a týká-li se důvod vyloučení jen jednoho družstevního podílu, lze člena bytového družstva vyloučit z bytového družstva ohledně všech družstevních podílů; to platí obdobně, je-li s jedním družstevním

podílem spojen nájem dvou a více družstevních bytů a/nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu dvou a více družstevních bytů a týká-li se důvod vyloučení jen jednoho z družstevních bytů.

- 13.5. Písemná výstraha. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen bytového družstva se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním povinností přestal a následky porušení povinností odstranil. K tomu se členovi bytového družstva vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však třiceti (30) dnů.
  - 13.6. Upuštění od výstrahy. Výstraha před vyloučením člena bytového družstva není třeba, jestliže porušení povinností způsobilo následky, které nelze odstranit a dále v případech uvedených v článku 13.1. písm. b), d), f), j), l) nebo m) těchto stanov.
  - 13.7. Rozhodnutí o vyloučení. O vyloučení člena bytového družstva z bytového družstva rozhoduje představenstvo. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě šesti (6) měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě jednoho (1) roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena bytového družstva podle § 618 ZOK.
  - 13.8. Námítky proti vyloučení. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen bytového družstva podat odůvodněné námítky k členské schůzi ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká.
  - 13.9. Den zániku členství vyloučením. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
  - 13.10. Doručování rozhodnutí ve věci vyloučení. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena bytového družstva a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí datovou schránkou (má-li ji člen zřízenou) nebo doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena bytového družstva uvedenou v seznamu členů bytového družstva. Rozhodnutí o vyloučení společných členů bytového družstva se samostatně doručuje každému z manželů.
  - 13.11. Zrušení rozhodnutí o vyloučení představenstvem. Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena bytového družstva.
  - 13.12. Souhlas se zrušením rozhodnutí o vyloučení. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.
  - 13.13. Trvání členství. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námítky člena bytového družstva proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.
- 14. PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU**
- 14.1. Převoditelnost družstevního podílu. Podíl člena bytového družstva lze převést jen na osobu, která splňuje podmínky stanovené těmito stanovami pro přijetí za člena bytového družstva (včetně předběžného souhlasu představenstva).
  - 14.2. Neúčinnost převodu. V případě převodu družstevního podílu na osobu v rozporu s podmínkami těchto stanov pro přijetí za člena bytového družstva, se tato osoba členem bytového družstva nestane, nerozhodne-li představenstvo jinak do tří (3) měsíců ode dne, kdy se o převodu družstevního podílu bytové družstvo dozvědělo.

- 14.3. Účinky převodu. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření nájemní smlouvy, dochází k převodu nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření nájemní smlouvy včetně všech práv a povinností s tím spojených. S převodem družstevního podílu dochází rovněž k převodu všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu, anebo s právem na uzavření nájemní smlouvy, dále práv a povinností člena bytového družstva vyplývajících z těchto stanov, ze smlouvy o převzetí členských vkladů uzavřené s bytovým družstvem, popř. jiných práv a povinností vůči bytovému družstvu bez ohledu na to, zda jsou spojeny s družstevním podílem.
- 14.4. Povinnosti převodce. Pokud člen bytového družstva převádí družstevní podíl, je povinen zajistit, aby na nabyvatele přešla/byla převedena veškerá jeho práva a povinnosti vůči bytovému družstvu bez ohledu na to, zda jsou spojena s družstevním podílem. Člen bytového družstva je povinen před převodem družstevního podílu nabyvatele s veškerými těmito právy a povinnostmi seznámit. zejména je povinen seznámit ho se zněním nájemní smlouvy nebo jiné smlouvy, jíž poskytl nájemní nebo jiné užívací právo k družstevnímu bytu jiné osobě.
- 14.5. Ručení převodce. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 14.6. Účinnost převodu pro bytové družstvo. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči bytovému družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu bytovému družstvu (a je-li tato spojena s odkládací podmínkou, pak prokázáním splnění této odkládací podmínky), ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.

## **15. PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU**

- 15.1. Úmrtí člena družstva. Členství fyzické osoby v bytovém družstvu zaniká smrtí.
- 15.2. Přechod podílu. Podíl člena bytového družstva může přejít jen na osobu, která splňuje podmínky stanovené těmito stanovami pro přijetí za člena bytového družstva (včetně předběžného souhlasu představenstva).
- 15.3. Neúčinnost přechodu. V případě přechodu družstevního podílu na osobu v rozporu s podmínkami těchto stanov pro přijetí za člena bytového družstva, se tato osoba členem bytového družstva nestane, nerozhodne-li představenstvo jinak do tří (3) měsíců ode dne, kdy se o přechodu družstevního podílu bytové družstvo dozvědělo.
- 15.4. Přechod podílu na dědice. Družstevní podíl přechází za podmínek uvedených v těchto stanovách na dědice. Na dědice družstevního podílu přechází veškerá práva a povinnosti spojené s družstevním podílem.
- 15.5. Uplatňování nároků vůči dědicům. Dokud soud nepotvrdí dědici nabytí družstevního podílu, může bytové družstvo vymáhat plnění vůči tomu, kdo spravuje pozůstalost, a domáhat se uspokojení jen z majetku náležejícího do pozůstalosti.
- 15.6. Správce podílu. Nedohodnou-li se dědicové v době řízení o pozůstalosti na výkonu práv spojených s družstevním podílem, který je předmětem pozůstalosti, a není-li ustanoven správce této části pozůstalosti, ustanoví takového správce soud, který projednává pozůstalost, na návrh bytového družstva nebo některého z dědiců. Správce pozůstalosti je oprávněn vykonávat všechna práva spojená s družstevním podílem.
- 15.7. Výpověď členství dědicem. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem bytového družstva, je oprávněn svou účast v bytovém družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však jeden (1) měsíc, ode dne, kdy mu bylo dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a po dobu jejího běhu není dědic družstevního podílu oprávněn se podílet na činnosti bytového družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem bytového družstva nestal.

- 15.8. Zánik člena družstva. Členství právnické osoby v bytovém družstvu zaniká jejím zánikem. Družstevní podíl přechází za podmínek uvedených v těchto stanovách na právního nástupce. Na právního nástupce družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření nájemní smlouvy, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 15.9. Rozdělení podílu při jeho přechodu. Při přechodu družstevního podílu na právního nástupce může dojít k jeho rozdělení za podmínek uvedených v článku 17 těchto stanov.

## **16. SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ**

- 16.1. Okamžik splnutí podílů. Nabude-li člen bytového družstva za trvání svého členství v bytovém družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy člen bytového družstva nabude tento další družstevní podíl.
- 16.2. Ochrana práv třetích osob. Jsou-li s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob (zástavní právo, předkupní právo, opční právo), a je-li s každým družstevním podílem spojeno právo nájmu k různým družstevním bytům, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena bytového družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

## **17. ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU**

- 17.1. Předpoklady pro rozdělení. Rozdělit družstevní podíl lze se souhlasem představenstva pouze v souvislosti s jeho převodem nebo přechodem, a to jen tehdy, je-li s rozdělovaným podílem spojeno nájemní právo nejméně ke dvěma družstevním bytům, nebo právo na uzavření nájemní smlouvy nejméně ke dvěma družstevním bytům.
- 17.2. Účinnost rozdělení vůči bytovému družstvu. Právní účinky převodu rozděleného družstevního podílu nastávají vůči bytovému družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu rozděleného družstevního podílu bytovému družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.
- 17.3. Podmínka účinnosti rozdělení. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.

## **18. VYPOŘÁDACÍ PODÍL**

- 18.1. Vypořádací podíl. Při zániku účasti člena bytového družstva v bytovém družstvu za jeho trvání jinak než převodem nebo přechodem družstevního podílu na nabyvatele vzniká bývalému členovi bytového družstva nebo jeho právnímu nástupci právo na vypořádání („**vypořádací podíl**“) vůči bytovému družstvu, ledaže zákon stanoví jinak a/nebo vylučuje-li to povaha věci.
- 18.2. Výše vypořádacího podílu. Výše vypořádacího podílu odpovídá částce vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena bytového družstva v bytovém družstvu ke dni zániku členství.
- 18.3. Náklady spojené se správou. Od vypořádacího podílu je bytové družstvo oprávněno odečíst náklady spojené se správou uvolněného družstevního bytu a náklady spojené s naložením s uvolněným družstevním bytem. Bytové družstvo si může započíst proti pohledávce na vyplacení vypořádacího podílu i jiné pohledávky vůči bývalému členovi bytového družstva nebo jeho právnímu nástupci.
- 18.4. Forma plnění vypořádacího podílu. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích. Po dohodě s bytovým družstvem lze vypořádací podíl vyplatit i v nepeněžité formě.
- 18.5. Splatnost vypořádacího podílu. Vypořádací podíl člena bytového družstva, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím tří (3) měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen bytového družstva nájemcem, nebo uplynutím tří (3) měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta pro vyplacení vypořádacího podílu až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení

neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno. Družstevní byt, k němuž bylo zřízeno užívací právo třetí osobě na základě smlouvy, jejímž účastníkem je i bytové družstvo, a který je touto osobou užíván ke dni zániku členství člena bytového družstva, který byl nájemcem tohoto družstevního bytu, se pro účely splatnosti vypořádacího podílu považuje za vyklizený. U nebydlícího člena bytového družstva je vypořádací podíl splatný uplynutím tří (3) měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Umožňuje-li to v době vzniku vypořádacího podílu zákon, prodlužuje se lhůta tří (3) měsíců uvedená výše na šest (6) měsíců.

- 18.6. Jiné plnění. Při zániku účasti člena bytového družstva v bytovém družstvu nenáleží bývalému členovi bytového družstva nebo jeho právnímu nástupci vůči bytovému družstvu kromě vypořádacího podílu žádné jiné plnění, není-li v těchto stanovách uvedeno jinak.

## **19. MANŽELÉ, SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ, SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

- 19.1. Vznik společného členství. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Vznikem společného členství manželů nezaniká samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v bytovém družstvu.

- 19.2. Zánik společného členství. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle OZ.

- 19.3. Účast na členské schůzi. Pokud jsou manželé společnými členy bytového družstva ke dni konání členské schůze, postačí, zúčastní-li se jí jen jeden z nich. Manželé, jsou-li společnými členy bytového družstva, mají jeden hlas a na členské schůzi hlasuje pouze jeden z nich, který je na základě jejich dohody pověřen ke správě družstevního podílu vůči bytovému družstvu.

- 19.4. Solidarita společných členů. Ze společného členství jsou manželé zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně.

- 19.5. Společný nájem manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle OZ odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela. Ze společného nájemního práva jsou manželé zavázáni oprávněni společně a nerozdílně.

- 19.6. Zánik společného nájmu manželů. Společný nájem manželů v bytovém družstvu zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v bytovém družstvu;
- b) dohodou (rozvedených) manželů;
- c) rozhodnutím soudu;
- d) smrtí jednoho z manželů;
- e) zánikem nájmu družstevního bytu;
- f) z jiných důvodů stanovených zákonem.

- 19.7. Užívací právo k družstevnímu bytu po rozvodu. Nevzniklo-li společné členství manželů v bytovém družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem bytového družstva. Vzniklo-li manželům společné členství v bytovém družstvu, stává se po rozvodu manželství

výlučným členem bytového družstva s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

- 19.8. Úmrtí manžela. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy bytového družstva, stává se členem bytového družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy bytového družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a nájemcem družstevního bytu.
- 19.9. Další ujednání. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného jmění manželů a ze společného nájmu manželů řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu, bydlení manželů a bydlení po zániku manželství.

## **20. ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

20.1. Orgány. Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze;
- b) představenstvo;
- c) kontrolní komise.

20.2. Člen orgánu. Členem voleného orgánu bytového družstva může být jen člen bytového družstva. Členem voleného orgánu bytového družstva může být i právnická osoba.

20.3. Funkční období. Funkční období členů voleného orgánu bytového družstva činí 5 let. Člen voleného orgánu bytového družstva může být povolán do funkce opakovaně.

20.4. Práva a povinnosti člena orgánu. Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, ledaže ze smlouvy o výkonu funkce, byla-li uzavřena, nebo ze ZOK plyne něco jiného. Ustanovení OZ o správě cizího majetku se nepoužijí. Člen voleného orgánu bytového družstva vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

20.5. Odstoupení člena. Člen voleného orgánu bytového družstva může ze své funkce odstoupit. Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán je povinen projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení bytovému družstvu doručeno. Výkon funkce končí nejpozději tři (3) měsíce od doručení odstoupení bytovému družstvu. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím dvou (2) měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

20.6. Další ujednání týkající se orgánů bytového družstva. V ostatním se použijí zejména ustanovení ZOK, OZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo právnických osob, vztahují-li se na volené orgány bytového družstva.

## **21. ČLENSKÁ SCHŮZE**

21.1. Členská schůze. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva. Členové bytového družstva vykonávají své právo podílet se na řízení bytového družstva na členské schůzi nebo mimo ni.

21.2. Účast na členské schůzi. Právo zúčastnit se členské schůze mají členové představenstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis. Představenstvo může povolit účast na členské schůzi i jiných osob. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích.

- 21.3. Pozvánka. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle členům bytového družstva na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Uveřejnění pozvánky na internetových stránkách může být nahrazeno jejím uveřejněním na informační desce bytového družstva, připouští-li to zákon ve spojení s úpravou stanov. Souhlasí-li s tím člen bytového družstva a připouští-li to zákon, může být pozvánka tomuto členovi bytového družstva zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Souhlas lze udělit jakýmkoliv způsobem, v němž je zachycen obsah projevu vůle člena bytového družstva.
- 21.4. Obsah pozvánky. Pozvánka obsahuje alespoň:
- a) firmu a sídlo bytového družstva;
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena bytového družstva se jí zúčastnit;
  - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze;
  - d) program členské schůze;
  - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 21.5. Přílohy pozvánky. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 21.6. Svolání členské schůze představenstvem. Představenstvo svolává členskou schůzi nejméně jednou za každé účetní období. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:
- a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů bytového družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat; nebo
  - b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 21.7. Členská schůze k projednání účetní závěrky. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 21.8. Žádost o svolání členské schůze. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň deset (10) % členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, nebo některý ze zakládajících členů bytového družstva.
- 21.9. Svolání členské schůze likvidátorem. Na žádost kontrolní komise nebo osob oprávněných podle článku 21.8 nebo v důležitém zájmu bytového družstva může členskou schůzi svolat i jen likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
- 21.10. Porušení povinnosti svolat členskou schůzi. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo osob oprávněných podle článku 21.8 představenstvem tak, aby se konala do třiceti (30) dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána likvidátorem nebo kontrolní komisí. Jestliže tak likvidátor nebo kontrolní komise neučiní do deseti (10) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná osobami oprávněnými podle článku 21.8.



- 21.11. Odvolání nebo odložení konání členské schůze. Konání členské schůze je možné odvolat nebo odložit. Odvolání nebo odložení konání členské schůze se oznámí všem členům bytového družstva způsobem stanoveným ZOK a těmito stanovami pro svolání členské schůze či jiným vhodným způsobem. Při případném stanovení nového místa, data a hodiny konání členské schůze nejsou dotčeny lhůty, které ZOK nebo tyto stanovy stanoví pro rozesílání pozvánek na členskou schůzi.
- 21.12. Konání členské schůze bez splnění požadavků. Bez splnění požadavků ZOK a těchto stanov na svolání členské schůze se členská schůze může konat jen tehdy, souhlasí-li s tím všichni členové bytového družstva.
- 21.13. Vzdání se práva na svolání členské schůze. Člen bytového družstva se může vzdát práva na včasné a řádné svolání členské schůze písemným prohlášením nebo ústním prohlášením učiněným na členské schůzi. Prohlášení na členské schůzi se uvede v zápisu o jednání členské schůze. Osvědčují-li se rozhodnutí členské schůze veřejnou listinou, uvede se prohlášení v této veřejné listině. Prohlášení má účinky i vůči každému dalšímu nabyvateli družstevního podílu tohoto člena bytového družstva.
- 21.14. Doplnění programu. Na žádost členů bytového družstva oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy bytového družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je záležitost, která byla předmětem této žádosti, na členské schůzi projednána v souladu s odstavcem 2 tohoto článku těchto stanov.
- 21.15. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů bytového družstva. Členská schůze může rozhodnout, že některé ze záležitostí zařazených na pořad členské schůze se přeloží na příští členskou schůzi, nebo že nebudou projednány.

## **22. USNÁŠENÍ SCHOPNOST ČLENSKÉ SCHŮZE**

- 22.1. Hlasovací práva. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Každý člen bytového družstva má při hlasování na členské schůzi jeden hlas. Požádá-li likvidátor nebo zakládající člen bytového družstva na členské schůzi o slovo, udělí se mu vždy před zahájením hlasování
- 22.2. Kvorum. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li tento zákon nebo tyto stanovy účast členů bytového družstva majících vyšší počet hlasů. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů bytového družstva, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo.
- 22.3. Usnášení členské schůze. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů bytového družstva, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů. U rozhodnutí dle článku 24.1 písm. a), b), j), l), n), p), q) a s) těchto stanov se členská schůze usnáší většinou hlasů přítomných členů bytového družstva, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů, s tím, že je navíc nutné, aby s takovým rozhodnutím současně vyslovil souhlas (hlasoval pro) některý ze zakládajících členů bytového družstva, jinak rozhodnutí nebude přijato.
- 22.4. Kvalifikovaná většina. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o některé ze záležitostí uvedených v § 650 odst. 2 ZOK, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů bytového družstva, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů bytového družstva.

## **23. NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE**

- 23.1. Náhradní členská schůze. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní členskou schůzi

se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzí a samostatnou pozvánkou.

23.2. Usnášeníschopnost náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

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

## 24. PŮSOBNOST ČLENSKÉ SCHŮZE

24.1. Působnost. Členská schůze:

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
- b) volí a odvolává členy představenstva, členy kontrolní komise a jejich náhradníky;
- c) určuje výši odměny členů představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle těchto stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku;
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce;
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence;
- g) rozhoduje o námitkách člena bytového družstva proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- h) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku;
- i) rozhoduje o rozdělení disponibilního zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty;
- j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti;
- k) rozhoduje o použití rezervního fondu, zřizuje-li se;
- l) rozhoduje o vydání dluhopisů;
- m) rozhoduje o přeměně družstva;
- n) stanovuje zásady pro určení výše poplatků a jiných platebních povinností, které platí členové bytového družstva bytovému družstvu, představenstvem;
- o) schvaluje smlouvu o tiché společnosti a jiné smlouvy, jimiž se zakládá právo na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích bytového družstva;
- p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací;
- q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně;
- r) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku;
- s) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo tyto stanovy svěřují do její působnosti.

24.2. Vyloučení z působnosti členské schůze. Členská schůze neschvaluje uzavření smlouvy o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení.

24.3. Výhrada další působnosti. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon ani tyto stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitost svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité

záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

- 24.4. Volba a řízení členské schůze. Členská schůze zvolí svého předsedu, zapisovatele a osobu nebo osoby pověřené sčítáním hlasů; do doby zvolení předsedy a v případě, že předseda zvolen nebyl, řídí členskou schůzi její svolavatel nebo jím určená osoba. Nebyl-li zvolen zapisovatel nebo osoba nebo osoby pověřené sčítáním hlasů, určí je svolavatel členské schůze.
- 24.5. Zapisovatel. Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů od dne konání členské schůze. Každý člen bytového družstva má právo na vydání kopie zápisu; uhradí přitom bytovému družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Z jednání členské schůze může předsedající pořídít audiozáznam pro potřeby pořízení zápisu.
- 24.6. Ověření veřejnou listinou. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou v případech stanovených zákonem.
- 24.7. Sístace hlasovacího práva. Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo v případech stanovených zákonem. Člen bytového družstva nemůže, umožňuje-li to zákon ve spojení s úpravou stanov, na členské schůzi vykonávat hlasovací právo také z těchto důležitých důvodů:
- po dobu, po kterou je v prodlení se splněním peněžité povinnosti vůči bytovému družstvu; a
  - dále také s výjimkou zakládajících členů v případech, kdy na třech po sobě jdoucích jednáních nejvyššího orgánu nebylo přijato, ač bylo zařazeno na pořad jednání, rozhodnutí členské schůze dle článku 24.1 písm. a), b), n), a q) těchto stanov, a to na čtvrté bezprostředně nadcházející členské schůzi, která bude mít na pořadu jednání tato rozhodnutí.

## 25. PŘEDSTAVENSTVO

- 25.1. Představenstvo. Představenstvo je statutárním orgánem bytového družstva, kterému přísluší obchodní vedení družstva.
- 25.2. Zastupování bytového družstva. Představenstvo zastupuje bytové družstvo ve všech záležitostech. Představenstvo může zmocnit třetí osobu, aby bytové družstvo zastupovala ve všech záležitostech (generální plná moc).
- 25.3. Jednání za bytové družstvo. Za bytové družstvo jednají vždy dva členové představenstva společně.
- 25.4. Členové představenstva. Představenstvo má 3 členy. Členy představenstva volí a odvolává členská schůze. Představenstvo volí svého předsedu a popřípadě i jednoho nebo více místopředsedů.
- 25.5. Rozhodování představenstva. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.
- 25.6. Působnost představenstva. Představenstvo:
- vydává platební řád na základě zásad stanovených členskou schůzí;
  - rozhoduje o vytvoření fondů bytového družstva a jejich použití s výjimkou rezervního fondu;
  - může vydat domovní řád či jiné vnitřní předpisy závazné pro bytové družstvo a jeho členy;
  - plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy;
  - rozhoduje o naložení s uvolněných družstevním bytem a o stanovení podmínek přidělení uvolněného družstevního bytu do nájmu jako je např. povinnost převzít a splatit členský vklad;
  - zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu s těmito stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty;
  - vykonává další pravomoci, které mu svěřují tyto stanovy nebo obecně závazné právní předpisy.

- 25.7. Zápis z jednání. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.
- 25.8. Zákaz konkurence. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise bytového družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za bytové družstvo.
- 25.9. Dovolená konkurence. Pokud byli zakládající členové při založení bytového družstva nebo členská schůze v okamžik zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z okolností podle čl. 28.8 těchto stanov výslovně upozorněni nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, vyslovil-li některý ze zakládajících členů nebo členská schůze nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy byl na okolnosti podle čl. 25.8 upozorněn.
- 25.10. Volba náhradníků (kooptace). Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
- 25.11. Zánik funkce člena představenstva. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Nebude-li z důvodu uvedeného ve větě první představenstvo schopné plnit své funkce, jmenuje chybějící členy soud na návrh osoby, která na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než bude řádně zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud i bez návrhu bytové družstvo zrušit a nařídit jeho likvidaci. Zanikne-li právnická osoba, která je členem představenstva, bez právního nástupce, postupuje se obdobně jako při úmrtí člena představenstva, který je fyzickou osobou. Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

## **26. KONTROLNÍ KOMISE**

- 26.1. Kontrolní komise. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost bytového družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření bytového družstva. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech bytového družstva. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlídí na zjednání nápravy.
- 26.2. Oznamovací povinnost. Představenstvo, jiné orgány bytového družstva a prokurista oznámí bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení bytového družstva nebo jeho členů.
- 26.3. Právo člena komise. Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu bytového družstva zřízeného stanovami. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva nebo jiného orgánu bytového družstva zřízeného stanovami její předseda.
- 26.4. Jednání představenstva. O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.
- 26.5. Zastupování kontrolní komise. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva.

- 26.6. Členové kontrolní komise. Kontrolní komise má 3 členy. Členy kontrolní komise volí a odvolává členská schůze. Kontrolní komise volí svého předsedu a popřípadě i jednoho nebo více místopředsedů, ledaže stanovy určí, že jsou voleni členskou schůzí.
- 26.7. Rozhodování kontrolní komise. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, ledaže stanovy určí vyšší počet potřebných hlasů.
- 26.8. Zápis o jednání. O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.
- 26.9. Zákaz konkurence. Pro členy kontrolní komise neplatí zákaz konkurence.
- 26.10. Souběh funkcí. Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva bytového družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za bytové družstvo.
- 26.11. Zánik funkce člena kontrolní komise. Funkce člena kontrolní komise zaniká také zvolením nového člena kontrolní komise. Zanikne-li právnická osoba, která je členem kontrolní komise, s právním nástupcem, stává se členem kontrolní komise její právní nástupce. Zanikne-li právnická osoba, která je členem kontrolní komise, bez právního nástupce, postupuje se obdobně jako při zániku funkce člena kontrolní komise.
- 26.12. Volba náhradníků (kooptace). Kontrolní komise, počet, jejichž členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.

## **27. PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

- 27.1. Základní práva a povinnosti. Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zejména zákonem, těmito stanovami a nájemní smlouvou.
- 27.2. Práva člena bytového družstva. Člen bytového družstva má zejména tato práva:
- volit a být volen do orgánů bytového družstva;
  - účastnit se řízení a rozhodování v bytovém družstvu;
  - podílet se na výhodách poskytovaných bytovým družstvem.
- 27.3. Povinnosti člena bytového družstva. Člen bytového družstva má zejména tyto povinnosti:
- dodržovat tyto stanovy;
  - dodržovat rozhodnutí orgánů bytového družstva;
  - uhradit bytovému družstvu členský vklad;
  - uzavřít s bytovým družstvem nájemní smlouvu, platit nájemné a úhradu za služby, nebo zálohy na ně a uhradit bytovému družstvu nedoplatek z vyúčtování těchto záloh, nestanoví-li nájemní smlouva či jiná smlouva uzavřená s bytovým družstvem jinak;
  - hradit bytovému družstvu poplatky za úkony bytového družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena bytového družstva, a to ve výši určené představenstvem na základě zásad stanovených členskou schůzí nebo těmito stanovami;
  - hradit bytovému družstvu jiné platební povinnosti ve výši určené představenstvem na základě zásad stanovených členskou schůzí nebo těmito stanovami;
  - chovat se vůči bytovému družstvu loajálně tak, aby nenarušoval či nemařil fungování a činnost bytového družstva, a dodržovat jeho vnitřní předpisy, rozhodnutí jeho orgánů, jakož i plnit související povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy;

- h) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu veškeré okolnosti, které by mohly mít vliv na vznik, změnu či zánik práv a povinností člena bytového družstva spojených s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu;
- i) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti, postavení a plnění úkolů bytového družstva;
- j) v případě, že je člen bytového družstva k tomu zvlášť pověřen, vykonávat za bytové družstvo ve společenství vlastníků jednotek, jehož je bytové družstvo členem, práva a povinnosti člena společenství vlastníků jednotek, jednat a hlasovat v zájmu a dle pokynů bytového družstva;
- k) plnit povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných právních předpisů dopadajících na tento nájemní vztah;
- l) hradit drobné opravy a běžnou údržbu související s užíváním družstevního bytu v rozsahu stanoveném právními předpisy účinnými v době vzniku potřeby provést drobnou opravu a běžnou údržbu (v době přijetí těchto stanov v rozsahu podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu);
- m) dodržovat podmínky úvěrových či jiných obdobných smluv uzavřených mezi bytovým družstvem a Bankami, na základě nichž, bylo financováno pořízení družstevního bytu;
- n) dodržovat v souvislosti s užíváním družstevního bytu domovní řád, stanovy a jiné předpisy, rozhodnutí nebo pokyny bytového družstva a společenství vlastníků jednotek, jehož je bytové družstvo členem, a jejích orgánů;
- o) dodržovat v souvislosti s užíváním družstevního bytu předpisy o požární ochraně, o odpadech, o ochraně životního prostředí a jiné obdobné předpisy včetně základních hygienických zásad;
- p) při výkonu svých práv dbát, aby v družstevním bytu, domě, společných částech a pozemku bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům řádný výkon jejich práv. Výkon práv a povinností členem bytového družstva vyplývajících z nájemního vztahu k družstevnímu bytu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy;
- q) poskytovat bytovému družstvu coby vlastníku družstevního bytu na jeho žádost veškerou potřebnou součinnost v záležitostech týkajících se družstevního bytu a bytového družstva;
- r) chránit majetek bytového družstva a společenství vlastníků jednotek, jehož je bytové družstvo členem, před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou a počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku bezdůvodného obohacení na straně člena bytového družstva;
- s) je-li k odvrácení újmy hrozící bytovému družstvu a společenství vlastníků jednotek, jehož je bytové družstvo členem, neodkladně třeba zákroku, je člen bytového družstva povinen zakročit;
- t) uhradit bytovému družstvu a společenství vlastníků jednotek, jehož je bytové družstvo členem, vzniklou újmu, kterou způsobil člen bytového družstva sám, členové jeho domácnosti, jeho podnájemci a jiné osoby, kterým umožnil užívání či užití družstevního bytu nebo je v tomto bytě přijal;
- u) umožnit po předchozí výzvě bytovému družstvu, společenství vlastníků jednotek, jehož je bytové družstvo členem a osobě/osobám, kterou/které tím bytové družstvo a/nebo společenství vlastníků jednotek, jehož je bytové družstvo členem, pověří, přístup do družstevního bytu zejména za účelem: (i) zajištění řádné údržby družstevního bytu; (ii) vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, nebytových prostorů nebo domu jako celku; (iii) provedení kontroly stavu družstevního bytu; (iv) provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo bytovým družstvem nebo společenstvím vlastníků; (v.) instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody; (vi)

odpočtu naměřených hodnot na zařízeních pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody; (vii) instalace, údržby, oprav a kontroly dalších technických zařízení, pokud jsou součástí družstevního bytu a patří bytovému družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;

- v) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě, či jiné změně družstevního bytu, domu a jejího zařízení včetně společných částí nebo pozemku prováděných bytovým družstvem a společenstvím vlastníků jednotek, jehož je bytové družstvo členem;
- w) člen bytového družstva odpovídá za dodržování povinností plynoucích z nájemní smlouvy k družstevnímu bytu a příslušných právních předpisů osobami, které družstevní byt za podmínek uvedených v těchto stanovách a smlouvě o nájmu užívají na základě jeho nájemního práva či s jeho svolením.

27.4. Právo na uzavření nájemní smlouvy. Právy a povinnostmi člena bytového družstva plynoucími z členství v bytovém družstvu jsou také právo na uzavření nájemní smlouvy za podmínek určených těmito stanovami a práva a povinnosti z této nájemní smlouvy plynoucí; tato práva a povinnosti jsou součástí družstevního podílu.

27.5. Práva plynoucí ze smlouvy o převzetí členských vkladů. Právy a povinnostmi člena bytového družstva plynoucími z členství v bytovém družstvu jsou také práva a povinnosti ze smlouvy o převzetí členských vkladů, jejíž smluvní stranou je člen bytového družstva a bytové družstvo. Tato práva a povinnosti jsou součástí družstevního podílu, nevyplývá-li z povahy věci jinak.

## **28. PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO BYTU DO VLASTNICTVÍ ČLENA BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

28.1. Právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva. Člen bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce podílel na pořízení družstevního bytu dalším členským vkladem, má právo, aby mu bytové družstvo za podmínek v tomto článku uvedených převedlo do vlastnictví družstevní byt, který je člen bytového družstva oprávněn na základě nájemní smlouvy užívat, pokud tak rozhodne představenstvo a pokud budou splněny podmínky stanovené financující Bankou uvedené v úvěrové anebo jiné obdobné smlouvě uzavřené mezi bytovým družstvem a financující Bankou.

28.2. Základní podmínky převodu. Družstevní byt může bytové družstvo převést do vlastnictví členovi bytového družstva jestliže:

- a) člen bytového družstva má vůči bytovému družstvu vyrovnány veškeré své platební závazky zejména uhrazen členský vklad a splněny případně další peněžité závazky vyplývající z těchto stanov či jiných vnitřních předpisů bytového družstva nebo jiných smluvních ujednání mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva; a zároveň
- b) člen bytového družstva má na základě platné nájemní smlouvy právo užívat celý družstevní byt; a zároveň
- c) členem bytového družstva došlo ke kompletnímu splacení úvěru a/nebo jiného dluhového nástroje poskytnutého Bankou financující pořízení družstevního bytu (popř. ke kompletnímu splacení dojde v souvislosti s převodem družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva); a zároveň
- d) k převodu družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva dala předchozí písemný souhlas Banka financující pořízení družstevního bytu.

28.3. Žádost. Člen bytového družstva o převod družstevního bytu do vlastnictví písemně požádá, pokud budou splněny všechny podmínky takového převodu uvedené v článku 28.2 těchto stanov. Na převod družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva není právní nárok.

- 28.4. Výjimka. V případě, že člen bytového družstva nebude splňovat některou z podmínek uvedených v tomto článku těchto stanov pro převod družstevního bytu do vlastnictví tomuto členovi bytového družstva, může představenstvo členovi bytového družstva udělit v tomto směru výjimku.
- 28.5. Rozhodnutí představenstva. O žádosti člena bytového družstva rozhodne představenstvo do třiceti (30) dnů od obdržení žádosti. Nerozhodne-li v této lhůtě, platí, že převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva neschválila.
- 28.6. Smlouva o převodu družstevního bytu. Ve smlouvě o převodu družstevního bytu je člen bytového družstva povinen se zavázat uhradit bytovému družstvu veškeré náklady spojené s převodem.
- 28.7. Zánik práva na vypořádací podíl. Převádí-li bytové družstvo družstevní byt do vlastnictví člena bytového družstva bezúplatně, zaniká členovi bytového družstva, nedohodnou-li se člen bytového družstva a bytové družstvo jinak, právo na vypořádací podíl připadající na tento družstevní byt v rozsahu, v jakém by byl podle těchto stanov určen, pokud by členovi bytového družstva zaniklo členství v bytovém družstvu ke dni nabytí vlastnického práva k převáděnému družstevnímu bytu. Převádí-li bytové družstvo do vlastnictví člena bytového družstva bezúplatně jen jeden z družstevních bytů, k nimž má člen bytového družstva právo nájmu, nebo jen část družstevního bytu, zaniká členovi bytového družstva, nedohodnou-li se člen bytového družstva a bytové družstvo jinak, právo na vypořádací podíl připadající na tento družstevní byt a/nebo jeho část v rozsahu, v jakém by byl podle těchto stanov určen, pokud by členovi bytového družstva zaniklo členství v bytovém družstvu ke dni nabytí vlastnického práva k převáděnému družstevnímu bytu a/nebo k jeho části.
- 28.8. Úplatný převod. Bytové družstvo může převést družstevní byt nebo jeho část do vlastnictví člena bytového družstva také úplatně.

## **29. NÁJEM A PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO BYTU OSOĚ, KTERÁ NENÍ ČLEMEM**

- 29.1. Přidělení bytu. Bytové družstvo může přidělit uvolněný družstevní byt od nájmu osobě, která není členem bytového družstva, a to na základě rozhodnutí představenstva, které také stanoví podmínky nájmu.
- 29.2. Převod bytu. Bytové družstvo může převést družstevní byt, ke kterému není uzavřena účinná nájemní smlouva, do vlastnictví osobě, která není členem bytového družstva, a to na základě rozhodnutí představenstva, které stanoví podmínky převodu.

## **30. POVINNOST ČLENA PŘÍSPĚT NA ÚHRADU ZTRÁTY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

- 30.1. Uhrazovací povinnost. Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty bytového družstva („**uhrazovací povinnost**“). Uhrazovací povinnost je pro jednotlivé členy bytového družstva stejná a nesmí být vyšší, než kolik představuje trojnásobek základního členského vkladu, ledaže zákon připouští vyšší výši uhrazovací povinnosti jednotlivého člena bytového družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit i jen těm členům bytového družstva, kteří ztrátu bytového družstva způsobili nebo se na jejím vzniku podstatným způsobem podíleli.
- 30.2. Opakovaná uhrazovací povinnost. Uhrazovací povinnost lze ukládat i opakovaně. Dosáhne-li celková výše uhrazovací povinnosti člena bytového družstva za trvání jeho členství v bytovém družstvu limitu stanoveného zákonem, nelze již tomuto členovi bytového družstva další uhrazovací povinnost uložit, nestanoví-li zákon jinak.
- 30.3. Poměrná část. Osoba, která byla členem bytového družstva pouze po určitou část účetního období, ve kterém vznikla ztráta bytového družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.
- 30.4. Příspěvek na finanční povinnosti vůči bance. Členská schůze může stanovit, že členové bytového družstva nebo jen někteří z nich jsou povinni přispět na plnění finančních povinností bytového družstva vůči Bance poskytujícímu úvěr nebo jiný dluhový nástroj bytovému družstvu na



financování pořízení družstevního bytu, pokud k plnění těchto povinností v důsledku zvýšení úrokové sazby nebudou dostačovat prostředky získané bytovým družstvem z jiných zdrojů, zejména z měsíčních úhrad za užívání družstevního bytu přiděleného členovi bytového družstva k užívání hrazených bytovému družstvu členy bytového družstva na základě nájemní smlouvy.

### **31. SPRÁVA BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

- 31.1. Správou záležitostí bytového družstva a jeho členů („**správa**“) může být pověřena odborná společnost („**správce**“).
- 31.2. O určení osoby správce jakož i o její změně, jakož i o schválení smlouvy o správě s touto osobou a o schválení její změny či zrušení rozhoduje představenstvo.
- 31.3. Představenstvo může vykonávat některé své pravomoci prostřednictvím správce.
- 31.4. Smlouva o správě může být uzavřena na dobu delší deseti let.

### **32. SANKCE ZA PRODLENÍ S PLNĚNÍM POVINNOSTÍ VŮČI BYTOVÉMU DRUŽSTVU**

- 32.1. Sankce za peněžitou povinnost. V případě prodlení se splněním jakékoliv peněžní povinnosti člena bytového družstva vůči bytovému družstvu na základě těchto stanov a v souvislosti s nimi je člen bytového družstva povinen, není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, uhradit bytovému družstvu úroky z prodlení ve výši 0,1 (slovy: jedna desetina) % z dlužné částky za každý den prodlení a současně také umožňuje-li to zákon smluvní pokutu ve výši 0,1 (slovy: jedna desetina) % z dlužné částky za každý den prodlení; tím není dotčeno právo bytového družstva na náhradu vzniklé újmy.
- 32.2. Sankce za nepeněžitou povinnost. V případě prodlení se splněním jakékoliv nepeněžní povinnosti člena bytového družstva vůči bytovému družstvu na základě těchto stanov a v souvislosti s nimi je člen bytového družstva povinen, není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, uhradit bytovému družstvu, umožňuje-li to zákon, smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení; tím není dotčeno právo bytového družstva na náhradu vzniklé újmy.
- 32.3. Právo na smluvní pokuty. Ustanovení těchto stanov týkající se smluvní pokuty se použijí, připouští-li to zákon ve spojení s úpravou stanov. Pro případ že zákon stanoví omezení týkající se smluvní pokuty, v důsledku čehož by mohlo být některé ustanovení těchto stanov upravující smluvní pokutu shledáno zdánlivým, neplatným či neúčinným, snižují se smluvní pokuty podle těchto stanov na nejvyšší zákonnou přípustnou mez (to platí obdobně i pro jiné podmínky smluvní pokuty). Právo na vznik smluvní pokuty podle těchto stanov se posuzuje ke dni porušení povinnosti.
- 32.4. Splatnost smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů ode dne vzniku práva na její zaplacení.

### **33. PŮSOBNOST BYTOVÉHO DRUŽSTVA VE VZTAHU KE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

- 33.1. Společenství vlastníků jednotek. Pokud se bytové družstvo stane členem společenství vlastníků jednotek, ztrácí bytové družstvo i jeho orgány pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou zákonem nebo stanovami svěřeny do působnosti společenství vlastníků jednotek a jeho orgánů.
- 33.2. Zastupování bytového družstva v SVJ. Ve společenství vlastníků jednotek, v němž je bytové družstvo členem, zastupuje bytové družstvo člen představenstva nebo jiná osoba pověřená představenstvem.

### **34. LIKVIDACE A LIKVIDAČNÍ ZŮSTATEK**

- 34.1. Ručení členy bytového družstva. Při zrušení bytového družstva s likvidací ručí členové bytového družstva za jeho dluhy po jeho zániku do výše svého podílu na likvidačním zůstatku, nejméně však v rozsahu, v němž ručili za jeho trvání. Uhrazovací povinnost mají členové bytového družstva jen v případech a v rozsahu určených těmito stanovami.

- 34.2. Podíl na likvidačním zůstatku. Podíl člena bytového družstva na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů bytového družstva na podíl na likvidačním zůstatku uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
- 34.3. Nerozdělený majetek. Jestliže i po uspokojení práv všech členů bytového družstva na podíl na likvidačním zůstatku zůstane nerozdělený majetek, rozdělí se mezi zakládající členy bytového družstva rovným dílem.
- 34.4. Forma rozdělení likvidačního zůstatku. Bytové družstvo se může se členem družstva dohodnout, že podíl na likvidačním zůstatku bude vyplacen v nepeněžitě formě.

## **35. OSTATNÍ**

- 35.1. Informační deska. Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům bytového družstva.
- 35.2. Doručování. Nevyplývá-li ze zákona nebo z těchto stanov v konkrétním případě jinak, doručuje bytové družstvo veškeré písemnosti členovi bytového družstva datovou schránkou nebo doporučenou poštou na adresu uvedenou v seznamu členů. Nemá-li mít písemnost vliv na trvání členství v bytového družstva nebo vznik nároků na placení smluvních pokut nebo nároku na náhradu újmy, připouští se též doručování prostřednictvím e-mailu na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů. Započtení a postoupení Bytovým družstvem.
- 35.3. Fikce doručení. Má se za to, že nepřihlásí-li se oprávněná osoba do datové schránky do deseti dnů od dodání zprávy do datové schránky, je tato doručena desátým dnem od dodání do datové schránky. Má se za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.
- 35.4. Započtení a postoupení bytovým družstvem, Bytové družstvo je oprávněno jednostranně započíst své pohledávky proti pohledávkám člena bytového družstva. Bytové družstvo je oprávněno postoupit své pohledávky za členem družstva i bez jeho souhlasu.
- 35.5. Započtení a postoupení bytovém družstvem. Člen bytového družstva není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky proti pohledávkám bytového družstva; totéž platí i pro postoupení a zastavení jeho pohledávek za bytovým družstvem.
- 35.6. Opatrovník člen voleného orgánu, likvidátor. Má-li být bytovému družstvu soudem nebo jiným orgánem veřejné moci jmenován nebo jinak povolán opatrovník, člen voleného orgánu nebo likvidátor, jmenuje jím soud nebo jiný orgán veřejné moci nebo jinak povolá Mgr. Martina Mládka, advokáta, bude-li souhlasit se svým jmenováním nebo svým jiným povoláním do této funkce.
- 35.7. Forma právních jednání. Uvádí-li se v těchto stanovách, že určité právní jednání vyžaduje písemnou formu, je tato písemná forma zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednatelky osoby.
- 35.8. Distanční způsob. Připouští se též uzavření dokumentace distančním způsobem.

## **36. DALŠÍ NÁLEŽITOSTI PŘI ZALOŽENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

- 36.1. Způsob splnění vkladové povinnosti. Zakládající člen přebírá vkladovou povinnost ve výši odpovídající článku 5.2. (*Výše základního členského vkladu*) těchto stanov a zakládající člen se zavazuje tuto povinnost splnit splacením v penězích, tedy svým peněžitým vkladem. Tento peněžitý vklad je zakládající člen povinen splatit ve výši 100 % do patnácti (15) dnů ode dne přijetí těchto stanov.
- 36.2. První členové představenstva. Zakládající člen určuje, že prvními členy představenstva jsou:
- a) **Mgr. Jiří Paták**, nar. dne 26. 2. 1981, trvale bytem Na Hůře 140, 251 01 Tehov;

- b) **Ing. Vladimír Zuzák**, nar. dne 20. 9. 1984, trvale bytem Na Šutce 140, 182 00 Praha 8;
- c) **Jan Tůma**, nar. dne 4.10.1975, trvale bytem Úvoz 229/3, 118 00 Praha 1.

36.3. První členové kontrolní komise. Zakládající člen určuje, že prvními členy kontrolní komise jsou:

- a) **Jiří Částečka**, nar. dne 20. 5. 1961, trvale bytem Oznice 135, 156 24 Oznice;
- b) **Barbara Isabel Pešlová**, nar. dne 19. 10. 1991, trvale bytem Za Poříčskou bránou 300/13, 186 00 Praha 8;
- c) **Michal Mundl**, nar. dne 14. 12. 1966, trvale bytem Újezd 415/15, 150 00 Praha 5.

36.4. Správce vkladu. Zakládající člen určuje, že správcem vkladu je:

**Mgr. Jiří Paták**, nar. dne 26. 2. 1981, trvale bytem Na Hůře 140, 251 01 Tehov.

36.5. Vypuštění. Článek 36. (*Další náležitosti při založení bytového družstva*) těchto stanov lze po vzniku bytového družstva a po splnění vkladových povinností k základnímu členskému vkladu vypustit, což tyto stanovy svěřují do působnosti představenstva.