

**Bytové družstvo Těšínské bytové družstvo Tovární se podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) jako celku. Zveřejněním zápisu o podřízení se zákonu o obchodních korporacích v obchodním rejstříku nabývají účinnosti stanovy v tomto znění: -----**

## **STANOVY DRUŽSTVA**

---

### **I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

#### **Článek 1 Firma a sídlo družstva**

- 1) Firma družstva: Těšínské bytové družstvo Tovární.-----
- 2) Sídlo družstva: Český Těšín, Tovární 2045/2a, PSČ 737 01.-----
- 3) Družstvo je obchodní korporací.-----

#### **Článek 2 Základní ustanovení**

- 1) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddílu Dr, vložce 2054 a má přiděleno identifikační číslo 277 79 165.
- 2) Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.-----
- 3) Družstvo je zřízeno na dobu neurčitou.-----
- 4) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

#### **Článek 3 Předmět činnosti (podnikání) družstva**

- 1) Výroba, obchod, služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona;-----
- 2) Organizování přípravy a provádění či zajišťování výstavby družstevních bytů do vlastnictví bytového družstva s finanční účastí družstva dle stanov družstva podle zákona č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů, popřípadě výstavby jiných družstevních bytů do vlastnictví bytového družstva včetně souvisejícího pořizování pozemků, budov nebo bytových domů do vlastnictví družstva;
- 3) Činnosti spojené s pronájmem družstevních bytů postavených s podporou podle zákona o podpoře výstavby členům družstva, popřípadě s pronájmem jiných družstevních bytů, nebytových prostorů, střešních ploch, ploch na obvodovém plášti a jiných obdobných ploch členům družstva nebo jiným osobám;
- 4) Zajišťování správy, provozu, údržby, oprav, rekonstrukce, modernizace a jiných změn staveb ve vlastnictví družstva;
- 5) Zajišťování správy jiného majetku družstva;-----
- 6) Poskytování a zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v bytových domech nebo v jiných stavbách ve vlastnictví družstva a uzavírání příslušných

smluv k zajišťování těchto plnění.

#### Článek 4 Právní postavení družstva

- 1) Družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.-----
- 3) Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů. Družstvo má nejméně 3 (tři) členy.

### II. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

#### Článek 5 Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt nebo své sídlo. Členem družstva účastnícím se na výstavbě družstevních bytů může být jen osoba, která se zavázala za účelem financování výstavby družstevních bytů ke splácení dalšího členského vkladu ve výši určené podle stanov.
- 2) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:  
-----  
a) dnem vzniku družstva při založení družstva;  
-----  
b) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;  
-----  
c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.  
-----
- 3) Rozhodnutím členské schůze vzniká členství dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště nebo název a sídlo uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
- 4) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

#### Článek 6 Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.-----
- 2) Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků. Jsou-

li spoluvlastníky družstevního podílu manželé, může podíl vůči družstvu spravovat kterýkoliv z nich.-----

3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.-----

## Článek 7 Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájem manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Společné členství manželů zaniká:-----
  - a) vypořádáním společného jmění manželů;-----
  - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;-----
  - c) rozhodnutím soudu;-----
  - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;-----
  - e) smrtí jednoho z manželů či bývalých manželů, nebo-----
  - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.-----
- 6) Vznikem společného členství manželů nezaniká samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 7) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

## Článek 8 Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.-----

## Článek 9 Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to zejména dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.-----

## Článek 10 Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.-----

## Článek 11 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:-----

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;-----
- b) volit a být volen do orgánů družstva;-----
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;-----
- d) nahlížet do seznamu členů družstva v souladu s článkem 23, odst. 3;-----
- e) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;-----
- f) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;-----
- g) platit nájemné, resp. zálohu na nájemné spojené s užíváním družstevního bytu v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů;-----
- h) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých členům družstva, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jeho pořízením;-----
- i) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.-----

## Článek 12 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:-----

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy, stanovy družstva a plnit rozhodnutí orgánů družstva;  
-----
- b) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh. Nesplatí-li člen částky za nájem, jakož i úhrady za služby spojené s užíváním bytu, případně další poplatky, ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. poplatky z prodlení.  
-----
- c) dodržovat dobré mravy, dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt, včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;  
-----
- d) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nahradit družstvu škodu, která takto vznikne, jako i nahradit družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevezme;  
-----
- e) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;  
-----
- f) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy a údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domu a bytů;
- g) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí.

## Článek 13 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) Dalším členským vkladem se člen účastní se výstavby družstevních bytů finančně podílí na pořízení družstevního bytu, jehož bude nájemcem. Výši dalšího členského vkladu, k němuž je člen povinen se zavázat určí členská schůze, minimálně však ve výši 20%

pořizovacích nákladů družstevního bytu, jehož má být nájemcem. Přijetí závazku ke splacení dalšího členského vkladu v této výši musí uchazeč o členství potvrdit v písemné členské přihlášce za člena družstva.

- 5) Konečnou výši dalšího členského vkladu pro každého člena stanoví členská schůze družstva svým usnesením v rámci schválení vyúčtování výstavby družstevních bytů se členy družstva, přičemž toto usnesení musí být schváleno nejpozději do 90 (devadesáti) dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým bude vydán kolaudační souhlas, na základě kterého může být užíván bytový dům, v němž se družstevní byt nachází. Člen je povinen doplatit rozdíl mezi splácenou zálohovou výší a konečnou výši dalšího členského vkladu ve lhůtě a způsobem stanoveným v usnesení členské schůze. Pokud by splacená zálohová výše členského vkladu byla vyšší než konečná výše členského vkladu, je družstvo povinno vrátit tento přeplatek členovi ve lhůtě.

#### Článek 14 Převod družstevního podílu

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle článku 5.
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.-----
- 3) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

#### Článek 15 Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v článku 10 na třetí osobu.-----

#### Článek 16 Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:-----
- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
- b) vystoupením člena;
- c) vyloučením člena;

- d) převodem družstevního podílu;
- e) přechodem družstevního podílu;
- f) smrtí člena družstva, zánikem člena družstva – právnické osoby;
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena;
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
- i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě družstevního podílu v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci;
- j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:-----
- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
- b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.
- 3) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.
- 4) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

## Článek 17 Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.-----
- 3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 (tří) měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.-----

## Článek 18 Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédně při vypořádání dědictví.

#### Článek 19 Vyloučení člena z družstva

- 1) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu, lze rozhodnutím členské schůze z družstva vyloučit tehdy, pokud:
  - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;  
-----
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;  
-----
- 2) Člen, s jehož podílem není spojen nájem družstevního bytu, může být z družstva vyloučen rozhodnutím členské schůze, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 6) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.



- 7) Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Členská schůze je oprávněna zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

#### Článek 20 Zánik družstva

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.-----

### III. VYPOŘÁDACÍ PODÍL

#### Článek 21 Vypořádací podíl

Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. ----

#### Článek 22 Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento byt nevyklidil, je splatný uplynutím 3 (tří) měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 (tří) měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle § 623 ZOK, a to tím dnem, který nastane později.
- 2) Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle článku 22, bodu 1 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.

- 3) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

### Článek 23 Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:-----  
a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;  
-----  
b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše základního členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.  
-----
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Družstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu družstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

### IV. NÁJEM BYTU

#### Článek 24 Nájemní smlouva

- 1) Člen družstva – nájemce bytu je povinen na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené uzavřít nájemní smlouvu s družstvem za podmínek uvedených v těchto stanovách.
- 2) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt.
- 3) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:-----

- a) převodem družstevního podílu, pokud převodce má toto právo vůči družstvu,  
-----
- b) na základě dědění družstevního podílu, bylo-li toto právo s družstevním podílem spojeno.  
-----
- 4) Nájemní smlouva se uzavírá písemně. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájem bytu je chráněn, nedojde-li k dohodě, lze jej vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.
- 5) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.
- 6) Nájem družstevního bytu zaniká:-----
- a) zánikem členství člena – nájemce družstevního bytu;  
-----
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu, podle které současně vznikne nájem tohoto člena k jinému nebo stejnému bytu nebo takový nájem vznikne v přímé souvislosti s touto dohodou o zániku nájmu.  
-----
- 7) Člen – nájemce, jemuž zaniklo členství v družstvu a nestal se vlastníkem předmětného bytu, je povinen vyklidit byt, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

## Článek 25 Nájemné

- 1) Člen družstva – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
- 2) V průběhu roku je člen družstva povinen průběžně platit zálohu na nájemné ve výši stanovené členskou schůzí družstva. Tato záloha na nájemné zahrnuje předpokládané ekonomicky oprávněné náklady družstva a je splatná nejpozději do 20. (dvacátého) dne kalendářního měsíce za daný kalendářní měsíc. Nájemné zahrnuje účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce a příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.
- 3) Záloha na nájemné je zúčtována v rámci účetní závěrky se skutečnými náklady družstva připadající na jednotlivé nájemce za kalendářní rok. Toto vyúčtování podléhá schválení členskou schůzí. Případné přeplatky se členům nevrací, ale převádějí do následujícího účetního období na úhradu budoucího nájemného, resp. zálohy na nájemné. Nedoplatek na vyúčtované nájemné je člen družstva – nájemce družstevního bytu – povinen uhradit družstvu ve lhůtě uvedené na výzvě k úhradě nedoplatku.
- 4) Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období) vyúčtuje družstvo se členem nejpozději v termínu dle platných předpisů.
- 5) V rámci vypořádání rozdílu mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na plnění spojené s užíváním družstevního bytu, je družstvo oprávněno započítat své splatné pohledávky.

- 6) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 5) tohoto čl. 25 stanov, uhradí družstvo členu nejpozději v termínu dle platných předpisů. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
- 7) Nezaplatí-li člen – nájemce družstevního bytu nájemné, resp. zálohu na nájemné, nebo vyúčtováním zjištěný nedoplatek, nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 5 (pěti) dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úroky či poplatky z prodlení v souladu s příslušným právním předpisem.

## Článek 26 Opravy a údržba

- 1) Pokud členská schůze nerozhodne jinak, použijí se následující ustanovení stanov.-----
- 2) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu, zejména zajišťuje opravy a výměnu vodoinstalačních, elektroinstalačních a plynových rozvodů a odpadních potrubí, jakož i údržbu společných prostor, částí a zařízení. Ve společných prostorech zajišťuje družstvo tyto činnosti v plném rozsahu. V pronajatých bytech pouze v rozsahu vertikálních vedení vody, plynu, topení či kanalizace až k plynoměru, odbočce k radiátoru či přípojnému místu bytové kanalizace. Ve zbývajícím rozsahu, tj. včetně výměny elektroinstalace v bytech, je povinen zajistit opravy a údržbu člen – nájemce družstevního bytu.
- 
- 3) Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.
- 
- 4) Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 
- 5) Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění členu – nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 
- 6) Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 
- 7) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva členu – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen – nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 
- 8) Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění členu – nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 
- 9) Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení

udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- 10) Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen – nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu – nájemci, že odstranění změn neřádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen – nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen – nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

### Článek 27

#### Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.-----
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 6) Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:-----
  - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
  - b) dohodou (rozvedených) manželů;
  - c) rozhodnutím soudu;
  - d) smrtí jednoho z manželů; nebo
  - e) zánikem nájmu družstevního bytu.
- 7) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 8) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

- 9) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

## Článek 28 Podnájem bytu

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu s písemným souhlasem pronajímatele, pokud to zákon vyžaduje. Souhlas s podnájemem bude vystaven maximálně na dobu 12 (dvanácti) měsíců a může být následně prodloužen.-----
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.-----

## V. ORGÁNY DRUŽSTVA

### Článek 29 Struktura orgánů a jejich jednání

- 1) Orgány družstva jsou:-----
  - a) Členská schůze;-----
  - b) Předseda.
- 2) Orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva. -----
- 3) Hlasování v orgánech družstva je veřejné. O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis.

### Článek 30 Členská schůze

- 1) Schůze členů družstva je nejvyšším orgánem družstva.-----
- 2) Členská schůze plní i působnost představenstva a kontrolní komise.-----
- 3) Členská schůze je svolávána předsedou dle potřeby, nejméně však jednou za rok. Svolavatel nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách až do okamžiku konání členské schůze. Má-li člen družstva uvedenou v seznamu členů kromě adresy bydliště také e-mailovou adresu, zašle se pozvánka pouze na tuto adresu. Za doručenou se považuje až na základě potvrzení člena o jejím přijetí (odesláním souhlasu, že byl e-mail doručen nebo přečten, nebo e-mailu, že byla pozvánka doručena).
- 4) Předseda je povinen svolat členskou schůzi, požádá-li o to písemně alespoň 10% (deset procent) členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, a to tak, aby se konala do 30 (třiceti) dnů po doručení žádosti. Nesplní-li tuto povinnost ani jeden z nich do 10 (deseti) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 5) Do výlučné působnosti členské schůze patří:-----

- a) přijímat a měnit stanovy,
- b) rozhodovat o přijetí za člena družstva,
- c) volit a odvolávat předsedu a místopředsedu družstva, včetně stanovení výše případných odměn předsedy a místopředsedy družstva,
- d) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty,
- e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (dále jen ZOK),
- f) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhodovat o námitkách člena družstva proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvalovat podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
- i) rozhodovat o přeměně družstva,
- j) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
- k) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o výši jeho odměny,
- l) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- m) schvalovat domovní řád, provozní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
- n) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva,
- o) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění.
- 6) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozím odstavci.
- 7) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Při posuzování usnášeníschopnosti a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo dle § 660 až 662 ZOK.
- 8) Členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomná nadpoloviční většina členů.-----
- 9) K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují souhlas vyšší.
- 10) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.
- 11) Vyhradí-li si členská schůze rozhodování o určité záležitosti do své působnosti v souladu s odstavcem 6 tohoto článku stanov, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, ledaže jsou přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.
- 12) Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas.-----

- 13) Manželé, jsou-li společnými členy, mají jeden hlas a hlasuje pouze jeden z nich, který je na základě jejich dohody pověřen ke správě podílu vůči družstvu.  
-----
- 14) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, popř. jiným členem družstva, a to na základě plné moci. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích.  
-----
- 15) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá předseda družstva náhradní členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný program jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 7) tohoto článku stanov. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.  
-----
- 16) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:-----
- a) datum a místo kání schůze,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) nepřijaté námítky členů, kteří pořádali o jejich zaprotokolování.

Zápis podepisují předsedající schůze a zapisovatel. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům jednání, plné moci dle odstavce 14. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. O rozhodnutí členské schůze o změně stanov a dalších rozhodnutích dle § 659 odst. 2 ZOK, musí být pořizena veřejná listina. Člen družstva nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může podat návrh soudu, aby rozhodl o neplatnosti usnesení členské schůze dle ustanovení občanského zákoníku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Právo dovolat se neplatnosti zaniká do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o usnesení dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí usnesení.  
-----

- 17) Členskou schůzi řídí do zvolení předsedajícího svolavatel. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedajícího schůze a zapisovatele.

### Článek 31 Předseda družstva

- 1) Předseda družstva řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.
- 2) Předseda družstva je statutárním orgánem družstva. Plní usnesení členské schůze a odpovídá za svoji činnost.
- 3) Za družstvo jedná samostatně předseda družstva.-----

### Článek 32 Společná ustanovení o orgánech družstva a členství v nich



- 1) Členem orgánů družstva může být jen osoba plně svéprávná, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.-----
- 2) Funkční období předsedy družstva je 5 (pět) let.-----
- 3) Všichni členové družstva mohou být voleni do orgánů opětovně.-----
- 4) Člen orgánu družstva, který byl do své funkce zvolen, může ze své funkce odstoupit. Odstupující člen oznámí své odstoupení orgánu, který jej zvolil, a jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li příslušný orgán družstva na žádost odstupujícího jiný okamžik zániku funkce. Člen orgánu družstva nesmí odstoupit ze své funkce v době, kdy je to pro družstvo nevhodné.
- 5) Vztah mezi družstvem a členem orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními občanského zákoníku o příkazu, ledaže ze smlouvy o výkonu funkce nebo zákona neplyne něco jiného.
- 6) Smlouva o výkonu funkce se sjednává písemně a schvaluje ji včetně změn členská schůze. Není-li odměňování ve smlouvě o výkonu funkce sjednáno v souladu se ZOK, platí, že je výkon funkce bezplatný.

## VI. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

### Článek 33 Společná ustanovení k hospodaření družstva

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.-----
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.-----
- 3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.-----

### Článek 34 Nedělitelný fond

- 1) Družstvo zřídilo při svém vzniku nedělitelný fond. Tento se nebude dále doplňovat. Nedělitelný fond lze použít pouze k úhradě ztrát družstva.-----
- 2) Družstvo dále vytváří, vedle úhrady běžných provozních nákladů a nákladů na správu, dlouhodobou zálohu na opravy a na investice (stavební opravy, modernizace, rekonstrukce domů, pořízení dlouhodobého majetku apod.); tato dlouhodobá záloha je tvořena v rámci platby nájemného, jehož výše je kalkulována podle zákona o podpoře výstavby a podle těchto stanov. Pro tyto účely může družstvo usnesením členské schůze vytvořit fond. Podrobnosti pro jeho tvorbu a použití musí být stanoveny ve směrnici schválenou členskou schůzí.-----

### Článek 35 Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

- 1) Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztráty.

- 2) Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

## VII. ZÁNİK, ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

### Článek 36 Zánik družstva

- 1) Družstvo se zrušuje:-----  
a) usnesením členské schůze;  
-----  
b) rozhodnutím soudu;  
-----  
c) z dalších důvodů stanovených zákonem.  
-----
- 2) Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.-----

## VIII. ZVLÁŠTNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA ÚČASTNÍČÍHO SE NA VÝSTAVBĚ DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ

### Článek 37 Zvláštní práva člena účastnícího se na výstavbě družstevních bytů

- 1) Člen účastnící se na výstavbě družstevních bytů má tato práva:-----  
a) na sdělení od družstva, jaká zálohová výše dalšího členského vkladu, jímž se finančně podílí na výstavbě družstevních bytů, byla stanovena členskou schůzí a jakým způsobem a v jaké lhůtě má být splacena, -----  
b) na sdělení od družstva, jaká konečná výše dalšího členského vkladu, jímž se účastní na výstavbě družstevních bytů, byla stanovena členskou schůzí v souladu s vyúčtováním výstavby družstevních bytů se členy družstva, -----  
c) po schválení vyúčtování výstavby družstevních bytů se členy, které provádí členská schůze, na vrácení případného přeplatku dalšího členského vkladu tvořícího rozdíl mezi splacenou zálohovou výší a konečnou výší dalšího členského vkladu; přeplatek je družstvo povinno členovi zaplatit ve výši a ve lhůtě stanovené členskou schůzí, -----  
d) na uzavření nájemní smlouvy o užívání družstevního bytu, na jehož pořízení se podílel svým dalším členským vkladem podle těchto stanov. Toto právo vzniká dnem následujícím po nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým bude vydán kolaudační souhlas, na základě kterého může být užíván bytový dům, v němž se družstevní byt nachází. Právo na uzavření nájemní smlouvy má rovněž právní nástupce člena na základě převodu nebo přechodu členských práv a povinností v družstvu, -----  
e) na zajištění plnění poskytovaných s užíváním bytu (služeb) a činností spojených se správou, provozem a údržbou a dalších s tím spojených činností, vykonávaných družstvem podle těchto stanov. -----

### Článek 38 Zvláštní povinnosti člena účastnícího se na výstavbě družstevních bytů

- 1) Člen účastnící se na výstavbě družstevních bytů má tyto povinnosti: -----  
a) splatit zálohovou výší dalšího členského vkladu podle odst. 1 písm. a) způsobem a ve lhůtě stanovené usnesením členské schůze, -----

- b) po schválení vyúčtování výstavby družstevních bytů se členy, které provádí členská schůze, zaplatit případný nedoplatek dalšího členského vkladu tvořící rozdíl mezi splacenou zálohovou výší a konečnou výší dalšího členského vkladu, a to ve výši a lhůtě stanovené členskou schůzí. -----
- 2) Jakmile se stane nájemcem družstevního bytu, má člen dále povinnost: -----
- a) platit nájemné stanovené na základě kalkulace ve výši stanovené členskou schůzí, platit zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu stanovené příslušným orgánem družstva a doplatky podle vyúčtování provedeného družstvem. Kalkulace nájemného zahrnuje splátky úvěrů a úroky z nich, náklady na opravy a údržbu domu a na technické zhodnocení domu, náklady na pojištění domu, daň z nemovitostí, náklady na správu družstva a domu. -----
- b) splácet v nájemném částky odpovídající splátkám úvěru družstva a jeho příslušenství, které podle vyúčtování výstavby družstevních bytů se členy připadají na družstevní byt, který člen užívá; částky připadající na družstevní byt se vypočtou ze splátek úvěru bytového družstva a jeho příslušenství, a to podle poměru podlahové plochy tohoto družstevního bytu k podlahovým plochám všech družstevních bytů družstva v bytovém domě, v němž se družstevní byt nachází, -----
- c) plnit včas a řádně všechny další povinnosti, které vyplývají z nájemní smlouvy na užívání družstevního bytu, -----
- d) dodržovat další pravidla v souvislosti s užíváním družstevního bytu, schválená členskou schůzí a případně uvedená v domovním řádu vydaném družstvem. -----
- 3) Člen, který je nájemcem družstevního bytu, je povinen zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu, jehož je nájemcem, v rozsahu a způsobem podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., pokud není v těchto stanovách stanoveno jinak. -----

## **IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek 39 Platnost stanov**

- 1) Tyto stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení členskou schůzí družstva.-----
- 2) O změně stanov rozhoduje členská schůze. Družstvo je povinno neprodleně po změně stanov uvědomit o tom rejstříkový soud.-----