

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Právní postavení

1) „Bytové družstvo DOMOV“, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb.) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.

2) Bytové družstvo DOMOV je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.

3) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, pokud a jak určují tyto stanovy.

4) Bytové družstvo zřizuje ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva.

Článek 2 Obchodní firma a sídlo

- 1) Obchodní firma: „Bytové družstvo DOMOV“
- 2) Sídlo: Za Sídlištěm č.p. 2145, Praha 4-Modřany.
- 3) IČ: 251 11 876

Článek 3 Předmět činnosti a podnikání

1) Základním účelem založení a předmětem činnosti bytového družstva „Bytové družstvo DOMOV“ (dále jen bytové družstvo), je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.

2) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činnostmi jeho orgánů.

3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:

- a) provoz a správa bytového domu, sloužících k provozu a správě bytového domu a pozemku, 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,
- b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva-nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze; usnesení schválená členskou schůzí družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.

4) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 až 3 je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právnickou či fyzickou), jejímž

předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhá předchozímu schválení členskou schůzí.

5) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.

Článek 4

Družstevní podíl – obecná ustanovení

- 1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představuje družstevní podíl.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se nevylučuje.

ČÁST DRUHÁ

ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Článek 5

Základní ustanovení

- 1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
- 2) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí (podílel) na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož je nájemcem anebo jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem.
- 3) Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.

Článek 6

Základní členský vklad

- 1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 1000 Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.
- 2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva.

Další členský vklad

Článek 7

Společné ustanovení

- 1) Dalším členským vkladem se člen podílí (podílel) především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož je nájemcem, popř. se jako člen bytového družstva stane nájemcem.
- 2) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu), resp. splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu. Tento závazek – uzavření „smlouvy o dalším členském vkladu“ viz. shora - se vztahuje na všechny členy družstva po nabytí účinnosti těchto stanov.

Článek 8

Způsob určení výše dalšího členského vkladu a způsob určení jeho splacení (splnění)

- 1) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určí členská schůze (při založení bytového družstva určila ustavující schůze) takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemku s domem) připadající na byt, jehož je člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem.
- 2) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva **na základě písemné členské přihlášky**, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze bytového družstva.
- 3) Členská schůze (resp. ustavující schůze při založení bytového družstva) svým usnesením současně určila, že vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství.

Článek 9

Smlouva o dalším členském vkladu

- 1) Smlouva o dalším členském vkladu při přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky musí obsahovat, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
 - a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu
 - b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
 - c) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
- 2) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje členská schůze.
- 3) Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1

Vznik členství a seznam členů

Článek 10

Podmínky pro členství, vznik členství

- 1) Členem bytového družstva může být pouze fyzická zletilá osoba mající trvalý pobyt v ČR, které za podmínek určených těmito stanovami vznikne dnem vzniku členství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné ustanovení práva EU nebo zákona České republiky jinak.
- 2) Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva.
- 3) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením celé výše dalšího členského vkladu podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.

4) Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.

5) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 42.

Článek 11

Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky

1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň:

- a) obchodní firmu bytového družstva,
- b) jméno a bydliště uchazeče o členství,
- c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství a o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

2) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.

3) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30-ti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo usnesením členské schůze učiněno.

Článek 12

Seznam členů

1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

2) Do seznamu členů se zapisuje:

1. jméno a bydliště člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena
2. den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu
3. výše členského vkladu (základního a dalšího)
4. určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se členský vklad vztahuje

3) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.

4) Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů, která je odlišná od jeho trvalého bydliště, doručuje pak bytové družstvo na tuto doručovací adresu.

5) Do seznamu členů bytového družstva má právo nahlížet popř. žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání potvrzení častěji než 1x ročně, je povinen uhradit družstvu náklady s tím spojené.

Oddíl 2

Práva a povinnosti člena bytového družstva

Článek 13

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva

- 1) Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
- 2) Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva.
- 3) V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:

- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,
- c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
- d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva,
- e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
- f) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva,
- g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
- h) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva, k představenstvu v jeho úředních hodinách, popř. písemně a být informován o jejich vyřízení,
- i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov,
- j) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze, přičemž je povinen uhradit družstvu náklady spojené s pořízením kopie zápisu
- k) podílet se na svolání mimořádné členské schůze,
- l) požadovat zajišťování služeb souvisejících s nájmem družstevního bytu, včetně oprav společných prostor domu a bytu s výjimkou oprav, které si družstevník hradí sám, co k takovým opravám náleží stanovit podrobně členská schůze svým usnesením

- 4) V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:

- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
- b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu a dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši a způsobem podle smlouvy o dalším členském vkladu,
- c) **oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,**

- 5) Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 2 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 3.

Článek 14

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu-obecně

Práva a povinnosti člena a bytového družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu jsou upraveny v části čtvrté těchto stanov (nájem družstevního bytu). Není-li v těchto

stanovách a v ZOK upraveno jinak, použijí se ustanovení NOZ o nájmu bytu. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v bytovém družstvu.

Oddíl 3
Převod, přechod, rozdělení a splnutí
družstevního podílu

Převod nebo přechod družstevního podílu v bytovém družstvu, který není spojen s právem člena na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je vyloučen.

Článek 15
Převod družstevního podílu

- 1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.
- 2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
- 3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15-ti dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30-ti dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.
- 4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena smlouva o převodu družstevního podílu nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele, s úředně ověřenými podpisy, o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
- 5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů ve výši stanovené usnesením členské schůze.
- 6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením části čtvrté těchto stanov.

Článek 16
Přechod družstevního podílu

- 1) Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce (dědění) svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
- 2) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.
- 3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.

4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením části čtvrté těchto stanov.

Článek 17

Rozdělení družstevního podílu

- 1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov.
- 2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu (bytů) a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.
- 3) Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči bytovému družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem bytovému družstvu ve výši určené stanovami bytového družstva.
- 4) Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.
- 5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením části čtvrté těchto stanov.

Článek 18

Splynutí družstevních podílů

- 1) Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
- 2) Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3.
- 3) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst.1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.
- 4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením části čtvrté těchto stanov.

Oddíl 4

Zánik členství v bytovém družstvu

Článek 19

Způsoby zániku členství

1) Členství v bytovém družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena družstva,
- i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
- j) zánikem družstva bez právního nástupce.

2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo.

Článek 20
Dohoda o zániku členství

1) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený navrhovatelí dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.

2) Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.

Článek 21
Vystoupení člena z bytového družstva

1) Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí max. 3 měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.

2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.

Článek 22
Vystoupení člena z bytového družstva
z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

1) Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.

2) K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odstavce 1 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

3) Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odstavce 1, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

Oddíl 5
Vyloučení člena z bytového družstva

Článek 23
Důvody pro vyloučení

1) Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen:

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
- c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.

2) Jiným důležitým důvodem pro vyloučení člena z bytového družstva podle odst.1 písm. c) je:

- byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva

3) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva dále vyloučit:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo

- b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází
- c) družstevník závažně či opakovaně porušuje obecně závazné předpisy týkající se veřejného pořádku a domovního řádu, tyto stanovy či rozhodnutí orgánů družstva
- d) člen družstva užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda popř. opakovaně resp. soustavně umožňuje, aby majetek družstva byl tímto způsobem třetí osobou zneužíván
- e) člen družstva, popř. osoby, které s ním sdílejí společnou domácnost v družstevním bytě, porušuje pořádek v domě, pravidla morálky a slušného chování
- f) družstevník je bez vážného důvodu v prodlení se splátkami svého dalšího členského vkladu, platbami nájmu či záloh na služby s nájmem družstevního bytu spojených

Článek 24

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

- 1) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 4. tohoto článku.
- 2) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.
- 3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva.
- 4) Ustanovení odstavců 1 až 3 se nepoužije a bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

Článek 25

Rozhodnutí o vyloučení

- 1) O vyloučení rozhoduje členská schůze družstva.
- 2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6-ti měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat k soudu návrh na prohlášení rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, a to ve lhůtě 30-ti dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

Článek 26

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat k soudu návrh na prohlášení rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, a to ve lhůtě 30-ti dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení.

Článek 27

Společná ustanovení k vyloučení

- 1) Rozhodnutí o udělení výstrahy a o vyloučení člena se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 2) Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

Článek 28

- 1) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání návrhu na prohlášení rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné.
- 2) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Článek 29

- 1) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
- 2) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 3 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
- 3) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, resp. bylo o tom učiněno pravomocné rozhodnutí soudu, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

Oddíl 6

Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva

Článek 30

Nárok na vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
- 2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů).

Článek 31

Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

- 1) Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen družstva nájemcem. Byl-li člen bytového družstva z družstva vyloučen, počítá se lhůta uvedená ve větě první až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu k soudu 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.
- 2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.

ČÁST ČTVRTÁ

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

**Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,
náležitosti nájemní smlouvy**

**Článek 32
Základní ustanovení**

- 1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
- 2) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:
 - a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
 - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov
 - c) zaplatí další členský vklad vztahující se k družstevnímu bytu, který náležel družstevníkovi, jehož členství v družstvu zaniklo

Článek 33

**Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a
převod či přechod družstevního podílu**

- 1) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi.
- 2) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi.
- 3) Ustanovení odstavců 1 a 2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena bytového družstva.

Oddíl 2

**Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu,
nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením**

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 34

Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle NOZ a ZOK.

Článek 35

- 1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň následující:
 - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,
 - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,

- c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
- d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov,
- e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 37, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

Článek 36 Nájemné

- 1) Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.
- 2) Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1. tohoto článku, avšak vždy musí taktéž brát v úvahu výhodnost pro družstvo jako celek.

Článek 37 Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)

- 1) Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz vytahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu.
- 2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- 3) Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy.
- 4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje představenstvo družstva. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

Oddíl 3 Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojené s nájmem družstevního bytu

Článek 38

Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

- 1) Bytové družstvo zejména:

- a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
- b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,
- c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo **vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,**
- d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

2) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob a zvířat, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek 39

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

1) Nájemce družstevního bytu zejména:

- a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
- b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
- c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob a zvířat, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném dále,
- e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
- f) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
- g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
- h) po předchozí výzvě **umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli,** nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
- i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci

tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.

2) **Nájemce není oprávněn provádět v bytě** jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, **bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu**, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou.

3) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat.

4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 12-ti měsíců ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 12-ti měsíců. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30-ti dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva vč. spojení na podnájemce. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

6) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze.

Článek 40

Opravy a údržba v bytě

1) Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.

2) Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu:

a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou,

b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě.

3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jediné za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu, tedy jen v případech, kdy se nesníží hodnota bydlení a lze-li ji provádět bez většího nepohodlí pro nájemce anebo provádí-li ji pronajímatel, tedy bytové družstvo na příkaz orgánu veřejné moci či hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.

Článek 41

Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto nájmu

1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

4) Při splnutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splnul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.

5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.

Oddíl 4

Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

Článek 42

Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu

1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze

společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu (ust. §708-ust. §753 NOZ).

2) Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

3) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

4) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.

5) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

6) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.

7) V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

8) Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství (ust. § 754-ust. § 770 NOZ).

Článek 43

Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva

1) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.

2) V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení NOZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních NOZ o manželství.

Článek 44

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

1) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.

2) Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

3) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.

4) Osoba, již zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče a má tak možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.

ČÁST PÁTÁ

ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1

Obecná ustanovení o orgánech

Článek 45

Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,

Článek 46

Společná ustanovení

1) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

2) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.

3) Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.

4) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).

5) Funkční období volených orgánů jsou 3 roky. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

6) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce. Do doby zániku funkce plní odstupující člen orgánu své povinnosti!

- 7) Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.
- 8) Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
- 9) O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
- 10) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a převíjajícím.
- 11) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 10, funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda. Usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
- 12) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu (ust. § 2430 – ust. § 2444 NOZ). Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout po schválení usnesením členské schůze.
- 13) V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

Oddíl 2

Členská schůze

Článek 47

Postavení a působnost členské schůze

1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.

2) Členská schůze:

- a) přijímá a mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
- c) určuje výši odměny představenstva a kontrolní komise,
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- e) projednává a schvaluje zprávu o hospodaření družstva a rozpočet na běžný rok,
- f) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK (sml. o výkonu funkce) a její změnu a zrušení,
- g) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
- h) rozhoduje o zřízení a způsobu použití fondů družstva,
- i) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- j) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- k) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- l) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- m) rozhoduje o základních koncepčních otázkách rozvoje družstva
- n) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti, popř. které si svým usnesením vyhradí, to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.

3) 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.

Článek 48 Svolání členské schůze

- 1) Představenstvo svolává členskou schůzi nejméně jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6-ti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 2) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na informační desce družstva uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 3) Pozvánka na členskou schůzi 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 se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze a
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 4) 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.
- 5) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- 6) 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 družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
 - b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 7) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to písemně požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů bytového družstva, kteří mají nejméně 15 hlasů.
- 8) Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
- 9) Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30-ti dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.
- 10) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do 10-ti 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 všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 11) Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.
- 12) Na žádost členů 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 přítomné na členské schůzi.
- 13) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jediné v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 12 věta druhá.
- 14) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením.

Článek 49
Usnášeníschopnost členské schůze

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.
- 2) **Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon či tyto stanovy vyšší počet hlasů.**
- 3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak.
- 4) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, že byla udělena pro zastoupení na jedné konkrétní členské schůzi. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- 5) K platnosti usnesení o přijetí stanov a jejich změn je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva.
- 6) K platnosti usnesení o finančních závazcích družstva, které vyžadují zajištění formou zástavy nemovitosti v majetku družstva, je třeba souhlasu všech členů družstva.
- 7) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

Článek 50
Náhradní členská schůze

- 1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- 2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20% členů, nejméně však 15 členů.
- 3) 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.

Oddíl 3
Volené orgány a jiné orgány bytového družstva

Článek 51
Představenstvo

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva v pořadí určeném při zvolení členů představenstva.
- 2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze či kontrolní komise.
- 3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.
- 4) Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

- 5) Představenstvo má pět členů, a je voleno na funkční období 3 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
- 6) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti.
- 7) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho nebo více místopředsedů.
- 8) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10-ti dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.
- 9) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda, zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, popř. jinou dohodnutou formou, alespoň 7 dní před konáním schůze. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.
- 10) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.
- 11) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Součástí zápisu tvoří seznam přítomných členů představenstva. V zápisu se také 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.
- 12) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda.
- 13) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva.
- 14) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Článek 52 Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
- 2) Kontrolní komise má tři členy.
- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
- 4) Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.
- 5) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva.

- 7) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- 8) Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva.
- 9) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 10) Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení článku 51 odstavce 6, 7, 13, a 14.

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

Článek 53 Základní ustanovení

Zdrojem krytí nákladů bytového družstva jsou zejména:

členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy (úroky z vkladů), přijaté zálohy na služby, dary.

Článek 54 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice)

- 1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- 2) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
- 3) Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí.
- 4) Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

Článek 55 Fondy bytového družstva

- 1) Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla před dnem 1.ledna 2014 podle zákona č. 513/1991 Sb., (obchodní zákoník).
- 2) Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
- 3) Bytové družstvo vytváří zejména fond oprav, jehož příjmy jsou určeny zejména na opravy, údržbu, rekonstrukci bytového majetku a fond provozní, jehož příjmy jsou určeny na běžný chod družstva.
- 4) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určují usnesení schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

Článek 56 Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond družstvo zřídilo a má výši 25.000,- Kč. Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10% ročního čistého zisku až do doby než fond dosáhne částky rovnající se polovině základního kapitálu družstva. S prostředky fondu družstvo běžně hospodáří, nesmí se však za trvání družstva použít k rozdělení mezi členy. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva.

2) Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.

Článek 57 **Zisk bytového družstva**

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.

Neusnese-li se členská schůze při projednání řádné účetní uzávěrky o rozdělení zisku mezi své členy-po splnění povinností dle zákona-použije se zisk na:

- doplnění nedělitelného fondu
- doplnění fondu oprav
- doplnění provozního fondu
- další účely dle usnesení členské schůze

Článek 58 **Ztráta bytového družstva**

1) Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:

- a) z nerozděleného zisku minulých let,
- b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud jsou usnesením členské schůze zřízeny,
- c) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- d) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až c).

ČÁST SEDMÁ

ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 59 **Zrušení bytového družstva**

1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.

2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.

3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

4) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

Článek 60 **Zánik bytového družstva**

Bytové družstva zaniká výmazem z veřejného seznamu.

ČÁST OSMÁ **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Článek 61

- 1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
- 2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

Článek 62

- 1) Přijetím těchto stanov formou změny stanov ze dne 10.03.1997 se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst.5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do veřejného rejstříku.
- 2) Na základě postupu podle odstavce 1 nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst.5 ZOK.

Článek 63

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 29.5. 2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.



.....
předseda představenstva

.....
místopředseda představenstva

.....
člen představenstva

.....
člen představenstva

.....
člen představenstva