

S T A N O V Y

Bytové družstvo Bernolákova 1190/4

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Právní postavení

- 1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích (dále jen ZOK) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů, zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.
- 2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními ZOK, ustanoveními o právnických osobách a podnikatelích zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ), 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.
- 4) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku, která je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Informační deska se zpřístupní členům družstva také prostřednictvím internetových stránek.

Článek 2 Obchodní firma a sídlo

- 1) Obchodní firma: Bytové družstvo Bernolákova 1190/4
- 2) Sídlo: Bernolákova 1190/4, Praha 4 - Krč, PSČ 142 00
- 3) IČ: 251 39 622

Článek 3 Předmět činnosti

- 1) Základním účelem založení a předmětem činnosti Bytového družstva Bernolákova 1190/4 (dále jen bytové družstvo) je zajišťování bytových potřeb členů družstva podle těchto stanov a legislativních předpisů.
- 2) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníku a pronajímateli včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domu 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 činností jeho orgánů.
- 3) Jedná se především o tyto činnosti:
 - a) provoz a správa 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 a 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.
- 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 právnickou či fyzickou osobou (dále jen správce), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.

Článek 4 Omezení při nakládání s majetkem

- 1) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo dům s družstevními byty nebo pozemek jím zastavěný bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
- 2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo k domu s družstevními byty a k pozemku jím zastavěným bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
- 3) Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O

převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze.

- 4) Při převodu vlastnického práva k bytu (jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví se další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu použije (umoří) na úhradu kupní ceny převáděné jednotky, což se považuje za vypořádání (vrácení) dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena jednotky se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného.

Článek 5

Družstevní podíl – obecná ustanovení

- 1) Majetková a nemajetková práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl, definovaný základním členským vkladem, dalším členským vkladem, právem nájmu k družstevnímu bytu a členstvím v bytovém družstvu. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje s výjimkou osob blízkých člena, určených ustanovením § 22 OZ.
- 3) Spoluvlastníci družstevního podílu si určí společného zástupce pro jednání se statutárním orgánem bytového družstva.

ČÁST DRUHÁ

ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 6

Základní ustanovení

- 1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
- 2) Člen bytového družstva se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení nemovité věci, jejíž součástí je dům, v němž se byt nachází, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.
- 3) Člen bytového družstva se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě za podmínek podle těchto stanov.

Článek 7

Základní členský vklad

- (1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy bytového družstva stejná a činí **800,- 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 vrátet, 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.

Článek 8

Další členský vklad

Společná ustanovení

- 1) Dalším členským vkladem se člen bytového družstva podílí především na pořízení nemovité věci, jejíž součástí je dům, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem, nově přijatý člen bytového družstva, který se má stát nájemcem uvolněného bytu případně člen bytového družstva, kterému členská schůze povolila rozšíření bytu o část společných prostor apod.
 - 2) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu formou písemné smlouvy (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem podle článku 10 a jeho úhrada je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu. Výši dalšího členského vkladu určí a schválí členská schůze bytového družstva.
 - 3) Člen bytového družstva se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.
- 1) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena bytového družstva (uchazeče o členství) při koupi nemovité věci určila členská schůze takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové

výši kupní ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci připadající na byt, jehož je člen nájemcem.

- 2) Výši dalšího členského vkladu, popř. celkové úplaty při přijetí nového člena bytového družstva za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen bytového družstva stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze bytového družstva.
- 3) Členství v družstvu nevznikne před splněním vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu.

Článek 10

Smlouva o dalším členském vkladu

- 1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
 - a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu,
 - b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze bude obsahovat výši dalšího členského vkladu a povinnost splatit jej nejpozději před vznikem členství,
 - c) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
- 2) Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjedná smlouvou o dalším členském vkladu vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.
- 3) O uzavření smlouvy o dalším členském vkladu rozhoduje a smlouvu schvaluje členská schůze.

Článek 11

Více dalších členských vkladů téhož člena bytového družstva

- 1) Má-li být s družstevním podílem, a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů bytového družstva každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje, ke kterému předmětu nájmu.
- 2) Několik členů bytového družstva, popřípadě všichni členové bytového družstva společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.
- 3) Ve smlouvě o dalším členském vkladu, sjednané podle článku 10 a v seznamu členů bytového družstva se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.
- 4) V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu.

Článek 12

Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

- 1) Není-li vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2.
- 2) Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává (umožňuje) na kupní cenu za tento převod.
- 3) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 1 a 2 obdobně.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1

Vznik členství a seznam členů

Článek 13

Podmínky pro členství, vznik členství

- 1) Členem bytového družstva může být za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách:
 - a) zletilá fyzická osoba,
 - b) právnická osoba za podmínek schválených členskou schůzí,
 - c) nezletilá osoba se může stát členem bytového družstva pouze z právního titulu dědění.

- 2) Při založení bytového družstva vzniklo členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se staly osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva.
- 3) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením představenstva na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím představenstva, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena bytového družstva nebo dnem pozdějším, uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. 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 nebo jeho části 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, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního 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 člácích 45 a 46 těchto stanov.

Článek 14

Postup pro přijetí za člena bytového družstva 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 příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu uchazeče o členství (v případě právnické osoby název společnosti, IČ a sídlo),
 - 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 družstva podle článku 10, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.
- 2) Představenstvo rozhodne o přijetí za člena bytového družstva 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. Přijatému členovi bytového družstva se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena bytového družstva se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu. V případě, že představenstvo přijetí uchazeče za člena bytového družstva zamítne, uchazeč má právo, pokud jeho žádost trvá, odvolání k členské schůzi.
- 3) V případě zamítnutí přijetí uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do třiceti (30) dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

Článek 15

Seznam členů

- 1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé a spoluvlastníci družstevního podílu 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 bytového družstva se zapisuje:
 - a) jméno a příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu člena bytového družstva (v případě právnické osoby název společnosti, IČ a sídlo), s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi bytového družstva, má-li být doručováno na jinou adresu, než je bydliště nebo sídlo člena bytového družstva, telefonické případně i e-mailové spojení; v případě společného členství manželů data obou manželů,
 - b) den a způsob vzniku členství,
 - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
 - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad,
 - e) datum zániku členství v družstvu případně datum zániku společného členství manželů; důvody zániku členství,

- f) datum a výše vypořádacího podílu a v případě zániku družstva výše vyplaceného likvidačního zůstatku.
- 3) Člen bytového družstva je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bytového družstva 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 svému členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů bytového družstva; pokud člen bytového družstva oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů bytového družstva jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.
 - 5) Do seznamu členů bytového družstva má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen bytového družstva. Pokud člen bytového družstva požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát (1x) za rok, je povinen uhradit bytovému družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
 - 6) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů je bytové družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům bytového družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity pouze se souhlasem těch členů, kterých se týkají. Při nakládání s osobními údaji je bytové družstvo povinno řídit se ustanoveními zákona č.101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů.

Oddíl 2

Práva a povinnosti člena a bytového družstva

Článek 16

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva a 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 věcí právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva.
- 3) V rámci práv podle odstavce 1 má člen bytového družstva zejména tato základní práva:
 - a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) volit a být volen do volených orgánů 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) být informován o činnosti družstva a o výkonu správy domu a pozemků,
 - e) na roční vyúčtování záloh za plnění spojená s užíváním bytu,
 - f) 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,
 - g) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
 - h) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva,
 - i) 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,
 - j) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
 - k) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinností plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,
 - l) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze,
 - m) uplatnit při ukončení členství v družstvu svůj nárok na vypořádací podíl, určený podle stanov.
- 4) V rámci povinností podle odstavce 1 má člen bytového družstva zejména tyto základní povinnosti:
 - a) dodržovat povinnosti člena bytového družstva stanovené zákonem, těmito stanovami a dodržovat a plnit usnesení orgánů bytového družstva, pokud jsou v souladu s platnými právními předpisy,
 - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,

- c) ochraňovat majetek družstva, dodržovat Domovní řád (je-li vydán), protipožární předpisy, zajistit, aby Domovní řád dodržovali i případní podnájemníci; porušování Domovního řádu podnájemníky se pokládá za porušení Domovního řádu členem bytového družstva,
 - d) udržovat byt, jehož je nájemcem, jakož i společné prostory a zařízení domu s péčí řádného hospodáře,
 - e) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bytového družstva 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 svého člena podle odstavce 3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.

Článek 17

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu – obecně

Práva a povinnosti člena bytového družstva a bytového družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu jsou upravena 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

Článek 18

Převod družstevního podílu

- 1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena bytového družstva 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 ZOK o uzavírání smluv.
- 2) 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 takové smlouvy. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči 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) V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do patnácti (15) dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáno 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 třiceti (30) dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.
- 4) Bytové družstvo neprodleně po doručení a schválení smlouvy o převodu družstevního podílu provede zápis příslušných změn v seznamu svých členů.
- 5) 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 článku 44 odstavce 1.

Článek 19

Přechod družstevního podílu

- 1) Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, 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 bytového družstva a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu.

- 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 článku 44 odstavce 2.
- 5) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem bytového družstva je oprávněn svoji účast v bytovém družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce, a pokud podá dědic tuto výpověď, platí, že se nestal členem bytového družstva, přičemž po dobu běhu výpovědní lhůty není dědic oprávněn podílet se na činnosti bytového družstva.

Článek 20

Splynutí družstevních podílů

- 1) Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen bytového družstva 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. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen bytového družstva další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 2.
- 2) 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 bytového družstva, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odstavce 1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.
- 3) 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 článku 44 odstavce 4.

Článek 21

Rozdělení družstevního podílu

- 1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu nemohou stanovy bytového družstva omezit ani vyloučit. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů; ustanovení § 601 ZOK se použije obdobně. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.
- 2) 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 článku 44 odstavce 3 a 6.

Oddíl 4

Zánik členství v bytovém družstvu

Článek 22

Způsoby zániku členství

- 1) Členství v bytovém družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva,
 - b) vystoupením člena bytového družstva,
 - c) vyloučením člena bytového družstva,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena bytového družstva,
 - g) zánikem právnické osoby, která je členem bytového družstva,
 - h) prohlášením konkurzu na majetek člena bytového družstva,
 - i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena bytového družstva,
 - j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
 - k) zánikem bytového družstva bez právního nástupce.
- 2) Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

Článek 23

Dohoda o zániku členství

- 1) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a jeho 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 navrhovateli 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.
- 3) Ustanovení článku 22 odstavec 2 platí obdobně.

Článek 24

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 šest (6) měsíců. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
- 2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
- 3) Ustanovení článku 22 odstavec 2 platí obdobně.

Článek 25

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 bytového družstva v tomto případě postupuje 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 jeho členem se řídí dosavadními stanovami.
- 4) Ustanovení článku 22 odstavec 2 platí obdobně.

Oddíl 5

Vyloučení člena z bytového družstva

Článek 26

Důvody pro vyloučení

- (1) Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučení, jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně poruší své členské povinnosti a přes udělenou výstrahu stav nadále trvá,
 - b) přestanou splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
 - c) z jiných závažných důvodů uvedených v těchto stanovách.
- (2) Jiným závažným důvodem pro vyloučení člena z bytového družstva podle odstavce 1 písm. c) je zejména:
 - a) prodlení s platbou smluvně sjednaných měsíčních splátek úhrady dalšího členského vkladu větší než tři (3) měsíce,
 - b) hrubé, opakované poškozování majetku bytového družstva nebo majetku ostatních nájemců,
 - c) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, tj. je-li dlužen víc jak tříměsíční nájemné včetně služeb a nedohodne se s družstvem na splátkovém kalendáři nebo nedodrží-li splátkový kalendář, dohodnutý s bytovým družstvem,
 - d) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Článek 27

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

- 1) Před rozhodnutím o vyloučení člena z bytového družstva je představenstvo bytového družstva povinno udělit členovi bytového družstva písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 4.
- 2) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen bytového družstva 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, a to nejméně v délce třiceti (30) 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 28

Rozhodnutí o vyloučení

- 1) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.
- 2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě šest (6) měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do jednoho (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 bytového družstva porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen bytového družstva 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 odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být prokazatelně doručeno představenstvem bytového družstva vylučovanému členovi.

Článek 29

Postup člena bytového družstva proti rozhodnutí o vyloučení

- 1) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen bytového družstva podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
- 2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
- 3) Namísto postupu podle odstavců 1 a 2 může vylučovaný člen přímo podat ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne doručení rozhodnutí členské schůze o vyloučení návrh soudu na prohlášení rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné.

Společná ustanovení k vyloučení

Článek 30

- 1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena bytového družstva, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí představenstvo bytového družstva doporučeným dopisem do vlastních rukou s dodejkou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů bytového družstva.
- 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 vznést námitky nebo 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 31

- 1) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 2) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi bytového družstva uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Článek 32

- 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 (1) 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, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena bytového družstva proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

Oddíl 6

Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva

Článek 33

Nárok na vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi bytového družstva nárok na vypořádací podíl.
- 2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu (splacených více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak. Výplata vypořádacího podílu je vždy vázána na uvolnění družstevního bytu v domě.
- 3) Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu a podílu na pozemku, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu a podílu na pozemku také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu a k němu příslušejícímu podílu na pozemku, rovná se vypořádací podíl nule.
- 4) Při výplatě vypořádacího podílu započte bytové družstvo své pohledávky vůči bývalému členovi.

Článek 34

Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.
- 2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

CÁST ČTVRTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

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

Článek 35

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 bytového družstva se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle stanov a
 - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
- 3) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

Článek 36

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, resp. nájem 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 bytového družstva. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi bytového družstva právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.
- 2) Ustanovení odstavce 1 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 37

Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva – nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen bytového družstva jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 39.

Článek 38

- 1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:
 - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle článku 39, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
 - 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 těchto stanov,
 - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
- 2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením představenstva bytového družstva v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 39, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

Článek 39 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 bytovému družstvu pouze 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 výše nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.

Článek 40

Plnění spojená s užíváním bytů v domě s byty (služby)

- 1) Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména: dodávka tepla a teplé vody, dodávka studené vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, a odvoz komunálního odpadu.
- 2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo bytového družstva. 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 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. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
- 4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze bytového družstva, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu družstva. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl schválen členskou schůzí (nebo představenstvem, svěřila-li mu členská schůze toto rozhodování), rozúčtují se náklady na služby podle platného právního předpisu, nyní zákona č. 67/2013 Sb. o službách ve znění novely zákonem č. 104/2015 Sb.

Oddíl 3

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

Článek 41

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) pokud dojde k poškození nebo k závadě v bytě, která by znemožnila jeho řádné užívání a nezpůsobil je nájemce, má bytové družstvo povinnost poškození nebo závadu odstranit 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 nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, 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, ke které je povinen v rozsahu podle článku 43 odstavec 2, má bytové družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena bytového družstva 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, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek 42

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

- 1) Nájemce družstevního bytu zejména:
- a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společně 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 nejpozději do dvaceti (20) kalendářních dnů bytovému družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou (2) měsíců, jde o porušení povinností člena bytového družstva plynoucích z nájmu družstevního bytu. Pokud tuto svoji povinnost nájemce porušuje opakovaně, jedná se o závažné porušení povinností člena bytového družstva plynoucích z nájmu družstevního bytu (přitom opakovaným porušením se zde rozumí také případ, kdy člen bytového družstva ani po dvou upozorněních nezjednal nápravu). Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
 - d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 43 odstavec 2,
 - 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 závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě, třetí osoby s ním spjaté, popř. hosté, zákazníci apod. Člen bytového družstva – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady, poškození, nepořádek, znečištění apod., které způsobil v domě on sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má bytové družstvo právo po předchozím upozornění člena bytového družstva závady a poškození odstranit samo a požadovat od něho náhradu. Neodstraní-li člen bytového družstva bez zbytečného odkladu a na vlastní náklady závady a poškození, která na společných částech domu nebo společném vybavení způsobil sám, nebo třetí osoby s ním spjaté (např. podnájemníci, hosté, zákazníci apod.), je povinen ve prospěch bytového družstva zaplatit celou výši škody, a navíc sankční poplatek dle rozhodnutí členské schůze,
 - 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 písemné výzvě umožní představenstvu bytového družstva 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 představenstva bytového družstva, 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.
 - 3) Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s představenstvem bytového družstva písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.
 - 4) 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.
 - 5) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva (2) měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas představenstvu bytového družstva. 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. Podle tohoto odstavce se nájemcům doporučuje postupovat i v případě nepřítomnosti, která je kratší než dva (2) měsíce.
 - 6) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva. Představenstvo rozhodne o podnájmu bytu do patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné žádosti nájemce. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu jednoho (1) roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle jednoho (1) roku. Udělení souhlasu podléhá poplatku, jehož výši stanoví svým usnesením členská schůze. V případě zamítnutí žádosti představenstvem rozhoduje, pokud žádost trvá, členská schůze.
Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov případně Domovního řádu (je-li vydán), upravujících tyto záležitosti s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím třiceti (30) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Před udělením souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout představenstvu družstva údaje o počtu osob v podnájmu, jejich jména a telefonické kontakty. 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. Poskytovat krátkodobé ubytování za úplaty není povoleno.
 - 7) 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 bytové 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 nebo která jsou obsažena v Domovním řádu (je-li vydán).

Článek 43

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 běžnou údržbu a opravy 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 zejména:
 - a) spojené s běžným užíváním bytu, včetně nákladů, spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu případně s jeho výměnou,
 - b) spojenou s opravami údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny, vody (rozvod vody od stoupacího vedení), odpadní vody a plynu od hlavního spínače, resp. uzávěru u stoupačky, (u odpadu napojení na stoupačku, u plynu až po výstupní šroubení plynoměru), včetně spotřebičů napojených na tyto rozvody.
- 3) Za běžnou údržbu a opravy v bytě, které na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se **nepovažují**: údržba a opravy hlavních rozvodů plynu (stoupačka k hlavnímu uzávěru plynu), hlavních rozvodů vody (k uzávěru u stoupačky), hlavní rozvod odpadní vody (stoupačka), rozvod topení včetně topných těles, termostatických ventilů a zařízení, sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, rozvod elektřiny až po hlavní jistič, rozvod TV signálu od STA včetně zásuvky, opravy a výměny domovních telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny oken, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
- 4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné bytovým družstvem jako pronajímatelem, a to za podmínek stanovených v OZ a v ustanoveních o nájmu bytu těchto stanov.

Článek 44

Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí 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 bytového družstva. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 4) Při splynutí 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 splynul 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 bytového družstva.
- 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 bytového družstva – nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi bytového družstva – nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.
- 6) Ustanovení odstavců 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

Oddíl 4

Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

Článek 45

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 OZ o manželském majetkovém právu.
- 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 OZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- 8) Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení OZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních OZ o zániku manželství.

Článek 46

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 OZ 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 OZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních OZ o manželství.

Článek 47

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 OZ 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 bytového družstva doručuje na adresu bytového družstva, bytové družstvo doručuje na adresu bydliště člena bytového družstva uvedenou v seznamu členů bytového družstva, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů bytového družstva.
- 4) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v Domovním řádu (je-li vydán), schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se Domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva – nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- 5) 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, má 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.
- 6) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví, a bytové družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle

potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že bytové družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními OZ o bytovém spoluvlastnictví.

- 7) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 6 mohou být upraveny usnesením členské schůze, schválením změn v Domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů uzavřených mezi bytovým družstvem a jeho členy – nájemci družstevních bytů.

ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1

Obecná ustanovení o orgánech

Článek 48

Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou:

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

Článek 49

Společná ustanovení

- 1) Do volených 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 jeden (1) hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
- 2) Členem voleného orgánu může být 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 OZ a v ZOK.
- 3) Člen bytového družstva, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen bytové 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 **tři (3) roky**. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.
- 6) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. 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 odstoupícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
- 7) Představenstvo může v případě, že počet jeho členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.
- 8) O průběhu jednání každého orgánu se pořizuje 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. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Nediílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
- 9) 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.

- 10) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 9 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, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
- 11) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jediné v případě, je-li schválena usnesením členské schůze, určena směrnicí členské schůze nebo je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce.
- 12) V ostatním se použijí ustanovení ZOK a OZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

Oddíl 2 Členská schůze

Článek 50

Postavení a působnost členské schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
- 2) Členská schůze zejména:
 - a) schvaluje a mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) schvaluje a mění Domovní řád,
 - c) volí a odvolává členy případně náhradníky členů představenstva a volí členy kontrolní komise,
 - d) stanovuje a schvaluje výši finančního limitu na opravu nebo stavební úpravu či rekonstrukci společných částí domu, a to v jednotlivých případech, od které rozhoduje členská schůze; do této výše rozhodování přísluší představenstvu; limit neplatí, jedná-li se o opravy způsobené havárií na společných částech domu či mimořádných živelných událostí,
 - e) stanovuje a schvaluje výši finančního limitu, od kterého je představenstvo povinno organizovat výběrové řízení na zakázky týkající se oprav, stavebních úprav, rekonstrukce, údržby, správy apod. společných částí domu a předkládat porovnání nabídek účastníků výběrového řízení členské schůzi k projednání a ke schválení, případně určuje konkrétní zakázky, na kterou je třeba výběrové řízení provést,
 - f) stanovuje a schvaluje výši odměny pro členy představenstva a kontrolní komise,
 - g) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitimní účetní závěrku,
 - h) rozhoduje o odvolání proti rozhodnutí představenstva; zejména rozhoduje o odvolání proti rozhodnutí o nepřijetí za člena bytového družstva, o vyloučení člena z bytového družstva a o zamítnutí žádosti o podnájem bytu nebo jeho části,
 - i) rozhoduje o základních otázkách koncepce rozvoje bytového družstva,
 - j) rozhoduje o užití zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
 - k) rozhoduje o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - l) rozhoduje o uzavření smlouvy o dalším členském vkladu, její změně či zrušení,
 - m) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně; schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - n) rozhoduje o splynutí, sloučení, rozdělení družstva nebo o změně právní formy,
 - o) schvaluje zásady pro stanovení výše nájemného a způsobu rozúčtování nákladů na služby,
 - p) rozhoduje o využití uvolněných bytů, o převodu bytů do vlastnictví členů bytového družstva za podmínky, že je zcela splacena kupní cena nemovitých věcí a o jiných majetkoprávních dispozicích s nemovitými věcmi ve vlastnictví bytového družstva,
 - q) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva.
- 4) 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 51

Svolání členské schůze

- 1) Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však 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 šesti (6) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 2) Svolavatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva, na informační desce v domě a současně ji zašle členům bytového družstva na adresu uvedenou v seznamu členů. Zveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být uveřejněna na internetových stránkách 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 bytového družstva se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze a
 - e) místo, kde se člen bytového družstva 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 požádala kontrolní komise nebo písemně alespoň deset (10) % členů bytového družstva, majících nejméně jednu pětinu (1/5) všech hlasů. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva tak, aby se konala do třiceti (30) dnů ode dne doručení žádosti, je členská schůze svolána osobami nebo orgánem uvedeným v § 640 ZOK.
- 8) Na žádost kontrolní komise, členů bytového družstva nebo podle § 639 odst. (3) ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva nebo likvidátor, 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 třiceti (30) 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 deseti (10) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy bytového družstva, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 11) Není-li členská schůze svolána 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 osoby podle § 639 odst. (3) ZOK vzaly svoji žádost zpět.
- 12) Na žádost členů bytového družstva oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.
- 13) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; to platí i v případě podle odstavce (12) věta druhá.
- 14) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních pořídí ten, kdo svolal schůzi zápis do patnácti (15) dnů ode dne konání členské schůze. Pokud zápis sepsala jiná osoba, podepíše ji zapisovatel, ověřovatel zápisu a ten, kdo schůzi svolal. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina.
- 15) Zápis z členské schůze bude zveřejněn na webových stránkách družstva a vyvěšen na informační desce v domě. Každý člen bytového družstva má právo obdržet na vyžádání kopii zápisu jednání členské schůze.

Článek 52

Usnášeníschopnost členské schůze

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina všech členů bytového družstva, nevyžaduje-li zákon vyšší podíl účasti členů.
- 2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší podíl hlasů.
- 3) Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o:
 - a) schválení poskytnutí finanční asistence,
 - b) o splynutí, sloučení, rozdělení družstva nebo o změně právní formy,
 - c) zrušení družstva s likvidací, volbě a odvolání likvidátora a o jeho odměně,
 - d) vydání dluhopisů,je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny (2/3) všech členů bytového družstva a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami (2/3) přítomných členů bytového družstva.
- 4) Jestliže má být přijato usnesení členské schůze, kterým se stanovuje výše odměny členů volených orgánů, musí být usnesení přijato alespoň dvěma třetinami (2/3) přítomných členů bytového družstva.
- 5) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen bytového družstva se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů bytového družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- 6) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasu člena bytového družstva, který nemůže vykonávat hlasovací právo, protože:
 - a) je v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
 - b) členská schůze rozhoduje o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
 - c) členská schůze rozhoduje o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,
 - d) členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.
- 7) Výkon hlasovacího práva člena bytového družstva lze omezit, vyloučit nebo pozastavit jen tehdy, stanoví-li tak OZ nebo jiný právní předpis.

Článek 53

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 nejméně třicet pět (35) členů bytového družstva.
- 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.

Článek 54

Rozhodování per rollam

- 1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.
- 2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům bytového družstva písemný návrh rozhodnutí.
- 3) Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena bytového družstva, která činí patnáct (15) dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- 4) Nedoručí-li člen bytového družstva ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 5) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena bytového družstva při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.
- 6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů bytového družstva.

- 7) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům bytového družstva do patnácti (15) dnů ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Oddíl 3 Volené orgány bytového družstva

Článek 55 Představenstvo

- 1) Představenstvo má **čtyři (4) členy** a je statutárním orgánem družstva. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
- 2) Funkční období členů představenstva jsou **tři (3) roky**. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
- 3) Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Je-li však pro právní jednání, které činí představenstvo, předepsaná písemná forma, podepisují za bytové družstvo dva členové představenstva a jeden z podpisů musí být předsedy nebo místopředsedy.
- 4) V době nepřítomnosti předsedy zastupuje předsedu představenstva v plném rozsahu místopředseda. Zastupováním může být pověřen i člen představenstva.
- 5) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze.
- 6) Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 5 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.
- 7) Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu členské schůzi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- 8) Člen představenstva nesmí být současně jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za bytové 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 nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, společenství vlastníků nebo bytové družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- 9) Člen bytového družstva, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 8 předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.
- 10) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři (3) měsíce.
- 11) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda, zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je osobně nejméně sedm (7) dní předem, popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. Pokud je schůze představenstva svolávána elektronickou poštou, musí být v pozvánce, uvedeno datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.
- 12) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků nebo rozhodnutím per rollam.
- 13) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má jeden (1) hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedajícího v případě rovnosti hlasů se nepoužije.
- 14) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Přílohou zápisu je seznam přítomných osob. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu. 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.

- 15) 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.
- 16) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 17) V případě úmrtí 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 zvolení 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.
- 18) Představenstvo je povinno nahlásit volby nových členů představenstva po uplynutí jejich funkčního období nebo při změně členů těchto volených orgánů, změnu stanov a jiné změny v povinně zapisovaných údajích veřejnému rejstříku vedenému u Městského soudu v Praze, a to do třiceti (30) dnů poté, co ke změně došlo.

Článek 56

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost bytového 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) Funkční období členů kontrolní komise jsou **tři (3) roky**. Funkční období končí všem členům kontrolní komise stejně, včetně těch členů kontrolní komise, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
- 3) Kontrolní komise **má tři (3) členy** a rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 4) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
- 5) Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřený členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.
- 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 bytového družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení bytového družstva nebo jeho členů.
- 8) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 9) Předseda nebo místopředseda kontrolní komise, popř. jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva.
- 10) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případech podle ZOK.
- 11) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři (3) měsíce.
- 12) Z jednání kontrolní komise se pořizuje zápis přiměřeně podle náležitostí zápisu představenstva.

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

Článek 57

Základní ustanovení

Zdroje krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

Článek 58

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice

- 1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými zálohami na nájemné.

- 2) Používá se na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, spojených zejména s rekonstrukcí a modernizací bytového domu, či na koupi dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů bytového družstva.
- 3) Nevyčerpané zálohy na nájemné nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

Článek 59

Fondy bytového družstva

- 1) Bytové družstvo disponuje nedělitelným fondem, jehož povinnost tvorby vznikla před 1. lednem 2014 podle obchodního zákoníku. Tvoří se ze zisku bytového družstva a používá se na úhradu ztráty bytového družstva.
- 2) Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.
- 3) Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb. Pravidla pro použití prostředků z těchto fondů a jejich použití schvaluje členská schůze.

Článek 60

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.

Článek 61

Ztráta bytového družstva

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 byly 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 62

Zrušení bytového družstva

- 1) Bytové družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Pro zrušení bytového družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se bytové družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
- 3) Podíl člena bytového družstva na likvidačním zůstatku je roven poměru splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů bytového družstva uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů bytového družstva ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy bytového družstva rovným dílem.
- 4) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

Článek 63

Zánik bytového družstva

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

ČÁST OSMÁ

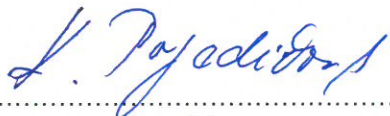
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 64

- 1) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
- 2) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. (5) ZOK. Údaj o tom запиše bytové družstvo do obchodního rejstříku. 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.
- 3) Právní vztahy, které nejsou přímo upraveny těmito stanovami, se řídí ZOK, OZ a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

- 4) Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví představenstvo bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do Sbírky listin veřejného rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze.
- 5) Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 21. 11 2017 jako změna dosavadních stanov a nahrazují a ruší stanovy ze dne 1. 10. 2002.

V Praze, dne 21. 11. 2017



.....
Za představenstvo BD

