

STANOVY DRUŽSTVA
BYTOVÉ DRUŽSTVO KAPLICKÁ 843

ČÁST PRVNÍ
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1
Úvodní ustanovení

1. Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu fyzických a právnických osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. -----
2. **Bytové družstvo je právnickou osobou, a to obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) a těmito stanovami.** -----
3. Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy. -----
4. **Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku.** Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek na adrese **www.bdkaplicka.cz.** -----
5. K naplnění účelu, pro který bylo bytové družstvo zakládáno, zakoupilo bytové družstvo od Hlavního města Prahy, Městské části Praha 4, pozemek parc. č. 1770/31 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 843 na adrese Praha 4, Podolí, Kaplická 843/75, to vše v katastrálním území Podolí, obec Praha. Uvedená budova je dále označena jen jako „*dům*“ a uvedený pozemek, včetně domu, je dále označen jen jako „*nemovitá věc*“. -----

Článek 2
Obchodní firma a sídlo družstva

1. Obchodní firma družstva zní: **BYTOVÉ DRUŽSTVO KAPLICKÁ 843.** -----
2. Sídlem družstva je: **Praha.** -----

Článek 3

Předmět činnosti a podnikání družstva

1. **Základním předmětem činnosti** bytového družstva je zajišťování bytových potřeb jeho členů.-
2. Předmětem jiné činnosti bytového družstva je **pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor**, přičemž tato jiná činnost má ve vztahu k základnímu předmětu činnosti uvedenému v odst. 1 tohoto článku pouze vedlejší a doplňkový charakter. -----
3. Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovité věci a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domu a bytů v domě 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. -----
4. Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:--
 - a) **provoz a správa domu** včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely, -----
 - b) **pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb** spojených s užíváním bytů členům bytového družstva – nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronájem bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv.
5. K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1. až 4. tohoto článku je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí. -----
6. Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného. -----

Článek 4

Omezení při nakládání s majetkem

1. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo nemovitou věc, bez předchozího souhlasu **alespoň čtyř pětín (4/5) 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 nemovité věci, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů a všemi členy družstva, kteří mají**

právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. -----

3. Ustanovení odstavce 2. tohoto článku 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 družstevnímu bytu, resp. k jednotce, která zahrnuje družstevní byt, členovi bytového družstva podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví, se další členský vklad vztahující se k tomuto družstevnímu bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, použije na úhradu ceny převáděné jednotky, což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi. Cena za převod družstevního bytu se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného. -----

Článek 5

Družstevní podíl – obecná ustanovení

1. **Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu.**-----

2. **Každý člen bytového družstva může mít pouze jeden (1) družstevní podíl.** -----

3. **Družstevní podíl může být předmětem spoluvlastnictví.** Spoluvlastníci družstevního podílu jsou společnými členy bytového družstva. V dalším se spoluvlastnictví družstevního podílu řídí obecnou úpravou spoluvlastnictví podle ust. § 1115 OZ a násl. -----

4. **Zastavit družstevní podíl se vylučuje, s výjimkou zastavení družstevního podílu pro zajištění dluhů a budoucích dluhů vyplývajících z úvěrové smlouvy či ze smlouvy o zápůjčce,** pokud má být zástavním právem zajišťován úvěr či zápůjčka poskytovaná za účelem úplatného převodu družstevního podílu, a to po předchozím souhlasu představenstva bytového družstva. ----

ČÁST DRUHÁ

ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Článek 6

Základní ustanovení

1. Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva. -----

2. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským

vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení nemovité věci. -----

3. Člen se může na základním kapitálu podílet více dalšími členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov. -----

4. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem; může se podílet na základním kapitálu dalším členským vkladem spojeným s pořízením bytů, které bytové družstvo podle odstavce 3. tohoto článku pronajímá jiné osobě. -----

Článek 7

Základní členský vklad

1. **Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 2.400,-Kč** (slovy: dva tisíce čtyři sta korun českých). Základní členský vklad je peněžitý. Před dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by byl rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK základní členský vklad snížen. -----

2. Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a zároveň splacení celé výše základního členského vkladu. Za trvání družstva je uchazeč o členství povinen splnit vkladovou povinnost, tj. splatit základní členský vklad do patnácti (15) dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno oznámení o přijetí za člena, a to na účet družstva. -----

Článek 8

Další členský vklad

1. Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení nemovité věci, v níž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. -----

2. Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí formou uzavření písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem podle Článku 11 těchto stanov, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak členská schůze podle Článku 9 těchto stanov, je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu. -----

3. Člen se může podle Článku 6 odstavců 3. a 4. těchto stanov podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady. -----

Článek 9

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

1. Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje členská schůze takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem. -----
2. Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze bytového družstva. -----
3. Členská schůze svým usnesením současně vždy určí způsob a podmínky vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, za kterých bude člen povinen tuto vkladovou povinnost splnit. -----

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) údaj o výši peněžitého dalšího členského vkladu, -----
 - b) údaj, zda je uchazeč o členství povinen splatit celý další členský vklad či jakou jeho část před vznikem členství, pokud členská schůze rozhodla, že splacení celého či části dalšího členského vkladu je podmínkou pro vznik členství, -----
 - c) údaj, jakým způsobem a v jakých lhůtách bude další členský vklad splacen, -----
 - d) ujednání, ke kterému bytu jako 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 dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje. -----
3. Smlouva o dalším členském vkladu, její změny a zrušení podléhají schválení členskou schůzí.

Článek 11

Více dalších členských vkladů téhož člena

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 každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu. -----
2. Několik členů, popřípadě všichni členové 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 těchto stanov a v seznamu členů 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. -----

Článek 12

Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

1. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2. tohoto článku. -----
2. Ustanovení odstavce 1. tohoto článku se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na cenu za tento převod. -----
3. V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 1. a 2. tohoto článku 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 fyzická i právnická osoba, za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách. -----

2. Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena rozhodnutím členské schůze **na základě písemné přihlášky**, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné přihlášky **dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí**, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze. -----
3. 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. -----
4. Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v Článcích 31 a 32 těchto stanov. -----

Článek 14

Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky

1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň: -----
- a) obchodní firmu bytového družstva, -----
 - b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství, -----
 - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí podle Článku 9 těchto stanov, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje. -----
2. Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu. -----

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

Článek 15

Seznam členů

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

2. **Do seznamu členů se zapisuje:** -----

a) jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena, -----

b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu, -----

c) výše členského vkladu (tj. základní členský vklad a všechny další členské vklady) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu, -----

d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad. -----

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

4. **Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů;** pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu. -----

Oddíl 2

Práva a povinnosti člena a bytového družstva

Článek 16

Základní práva a povinnosti člena 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 věci právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva. -----

3. V rámci práv podle odstavce 1. tohoto článku má člen zejména **tato základní práva:** -----

a) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze, -----

b) volit a být volen do 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) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva, -----

e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva, -----

f) uplatnit podle zákona právo na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva, -----

g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov, -----

h) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva a být informován o jejich vyřízení, -----

i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, -----

j) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinností plynoucích z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona, -----

k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu, ----

4. V rámci povinností podle odstavce 1. tohoto článku má člen zejména tyto **základní povinnosti:** -----

a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva, -----

b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu, -----

c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené

s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu, -----

d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami, -----

e) zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva. -----

f) chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou. -----

5. Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 3. tohoto článku a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4. tohoto článku. -----

Oddíl 3

Převod a přechod družstevního podílu

Článek 17

Převod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. **Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu;** pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení OZ o uzavírání smluv. -----

2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen. -----

3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převáděným družstevním podílem 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. -----

4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu. -----

5. Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4. tohoto článku provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze. -----

6. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením Článku 30 odstavce 1. těchto stanov. -----

Článek 18

Přechod družstevního podílu

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. -----

2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. ----

3. 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 30 odstavce 2. těchto stanov. -----

Oddíl 4

Zánik členství v bytovém družstvu

Článek 19

Způsoby zániku členství

1. Členství v bytovém družstvu zaniká: -----

a) písemnou dohodou uzavřenou mezi bytovým družstvem a jeho členem, -----

b) vystoupením člena, -----

c) vyloučením člena, -----

- 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, -----
- 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. -----

3. Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a ohledně uzavření dohody platí ustanovení OZ. 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. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným. -----

4. **Člen může z bytového družstva vystoupit**, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí tři (3) měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. -----

5. Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle ust. § 613 ZOK. K zániku členství vystupujícího člena v tomto případě dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno. -----

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

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

7. Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. V písemné výstraze musí být uveden důvod jejího udělení a upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti (30) dnů. O udělení výstrahy, o jejím obsahu a o vyloučení člena z družstva rozhoduje členská schůze v souladu s příslušnými ustanoveními ZOK. -----

Oddíl 5

Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva

Článek 20

Nárok na vypořádací podíl

1. **Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.**
2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak. -----
3. **Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na cenu za převod byl započten jeho splacený (splněný) další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení nemovité věci, 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 nemovité věci také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na cenu za převod bytu, rovná se vypořádací podíl nule (0). -----
4. Podílel-li se v případě podle odstavce 3. tohoto článku člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem a které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů. -----

Článek 21

Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

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

ČÁST ČTVRTÁ

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

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

Článek 22

Základní ustanovení

1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy. Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že: -----
 - a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení nemovité věci dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov, -----
 - b) družstevní byt vymezený jako jednotka ve smyslu OZ dosud nebyl převeden členovi, ani jeho právnímu předchůdci, do vlastnictví-----
 - c) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov. -----
2. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

Článek 23

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

1. **V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi.** Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.-----
2. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu. -----
3. Ustanovení odstavců 1. a 2. tohoto článku 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

Článek 24

Smlouva o nájmu družstevního bytu

1. Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle Článku 25 těchto stanov. -
2. 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 25 těchto stanov, 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 stanov, -----
 - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb. -----
3. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle Článku 25 těchto stanov, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva - nájemci. -----

Článek 25

Nájemné

1. **Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze** v souladu s ust. § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva - nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, a příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. -----
2. Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1. tohoto článku. -----

Článek 26

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

1. **Službami obecně jsou podle zvláštních právních předpisů zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.** -----
2. Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.-----
3. **Členská schůze má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.** Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde. -----
4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo představenstvem, svěříla-li mu členská schůze toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona. -----

Oddíl 3

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

Článek 27

**Základní práva a povinnosti bytového družstva
jako pronajímatele družstevního bytu**

Bytové družstvo zejména: -----

- a) **má povinnost předat družstevní byt** nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů, -----
- b) **má povinnost odstranit poškození nebo závadu** v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil, -----
- c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, **je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň pět (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 29 odstavci 2. těchto stanov, **má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu**. -----

Článek 28

**Základní práva a povinnosti člena bytového družstva
jako nájemce družstevního bytu**

1. Nájemce družstevního bytu zejména: -----

- a) **užívá družstevní byt** a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, dodržuje domovní řád a předpisy o požární ochraně, -----
- b) **dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí**, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti, -----
- c) **přijme-li nájemce nového člena své domácnosti**, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. -----
- d) **provádí a hradí údržbu a opravy v bytě** v rozsahu určeném podle Článku 29 odstavci 2. těchto stanov, -----
- 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, -----

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 bytovému družstvu** nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, -----

i) **po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel**, jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu. -----

2. **Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem 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.** -----

Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů. -----

3. **Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou**

hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze. -----

Článek 29

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. tohoto článku povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě**, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu: -----

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

b) po předchozím souhlasu představenstva spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě, opravy a údržbu rozvodů plynu v bytě, pokud členská schůze nerozhodne jinak. -----

3. **Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy či změny hlavních rozvodů vody po bytové vodoměry, opravy či změny hlavních rozvodů odpadů, opravy a ověřování bytových měřičů vody, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.** -----

4. **Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v OZ v ustanoveních o nájmu bytu.** -----

Článek 30

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. Tyto stanovy ve smyslu ust. § 607 ZOK připouští rozdělení družstevního podílu, a to s předchozím souhlasem představenstva. Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.-----
4. **Při splnutí družstevního podílu**, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který 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. -----
5. **S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1. až 4. tohoto článku, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena - nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi -nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.** -----
6. Ustanovení odstavců 1. až 5. tohoto článku platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí 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 31

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. tohoto článku 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 32

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 33

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. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „**Domovním řádu**“, 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. -----
4. **Osoba, již zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem.** Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, 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. ---
5. **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.** -----
6. Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 6. tohoto článku 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 členy - nájemci družstevních bytů. -----

7. O nájmu družstevních nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení OZ o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. -----

ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1

Obecná ustanovení o orgánech

Článek 34

Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou: -----

- a) **členská schůze**, -----
- b) **představenstvo**. -----

Článek 35

Společná ustanovení

1. **Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu jeden (1) hlas.** Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy. -----
2. **Je-li členem voleného orgánu fyzická osoba**, musí dosahovat osmnácti (18) let, být plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a nesmí u ní nastat skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK. -----
3. **Je-li členem bytového družstva právnická osoba**, která je zvolena za člena voleného orgánu bytového družstva, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak tuto právnickou osobu-člena voleného orgánu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. -----
4. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v OZ a v ZOK. -----
5. Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech (3) letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace. -----
6. **Funkční období volených orgánů je pět (5) let. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.** -----

7. 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, který jej zvolil. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho (1) měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce. -----

8. Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni. -----

9. O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina. -----

10. 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 jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze. -----

11. 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 36

Postavení a působnost členské schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva. -----

2. Členská schůze: -----

a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti, -----

b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva, -----

c) určuje výši odměny jednotlivých členů představenstva, -----

- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku, -----
 - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle ust. § 59 ZOK a její změnu a zrušení, -----
 - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle ust. § 608 ZOK, -----
 - g) rozhoduje o vyloučení člena, -----
 - h) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku, -----
 - i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s ust. § 750 ZOK, -----
 - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti, -----
 - k) rozhoduje o zřízení fondů a schvaluje jejich směrnice, -----
 - l) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu činnosti či podnikání družstva, -----
 - m) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním právním předpisem, -----
 - n) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, -----
 - o) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, -----
 - p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, -----
 - q) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem, -----
 - r) schvaluje domovní řád, -----
 - s) rozhoduje o přijetí nových členů na základě jejich písemných přihlášek, -----
 - t) rozhoduje ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele, -----
 - u) 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. -----
5. Jelikož se kontrolní komise nezřizuje, vykonává její působnost členská schůze. -----

Článek 37

Svolání členské schůze

1. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však dvakrát 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, současně ji vyvěsí na informační desce v přízemí bytového domu a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů.-----
Členům, jejichž adresa dle seznamu členů družstva je shodná s adresou sídla družstva, se pozvánka vhodí do jejich domovní schránky. Členům, jejichž adresa dle seznamu členů družstva není shodná s adresou sídla družstva, se pozvánka odešle obyčejnou poštovní zásilkou na adresu, která je v seznamu členů družstva uvedena). -----
Člen družstva nese odpovědnost za aktuálnost a správnost doručovací adresy, která je u něj vedena v seznamu členů družstva, a její změny je povinen družstvo bez zbytečného odkladu hlásit.-----
Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách družstva a zasláním pozvánky dle předchozí věty se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. -----
3. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň: -----
 - a) firmu a sídlo bytového družstva, -----
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit, -----
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, -----
 - d) program členské schůze a -----
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. -----
4. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení. -----
5. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.-----
6. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že: -----
 - a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo -----
 - b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, -----příčemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě. -----

7. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % (slovy: deset procent) členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu (1/5) všech hlasů. -----
8. V ostatním se svolání členské schůze, resp. náhradní členské schůze, řídí příslušnými ustanoveními ZOK. -----

Článek 38

Usnášeníschopnost členské schůze a pravidla jejího rozhodování

1. **Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.** -----
2. **Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.** -----
3. Pro změnu úpravy náležitostí stanov týkajících se a) podmínek, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a b) podrobnější úpravy práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. -----
4. **Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden (1) hlas.** -----
5. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen 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 hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle ust. § 660 až ust. § 662 ZOK. -----

Článek 39

Rozhodování per rollam

1. Rozhodnutí členské schůze se může uskutečnit způsobem per rollam. -----
2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí. -----
3. Návrh rozhodnutí obsahuje: -----

- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, -----
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí deset (10) 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 ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) tohoto článku 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 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 družstva. -----
7. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnutí přijato, oznámí osoba oprávněná jednání svolat způsobem stanoveným ZOK a stanovami pro svolání členské schůze všem členům do deseti (10) dnů ode dne přijetí 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 a jiné orgány bytového družstva

Článek 40

Představenstvo

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo. -----
2. Představenstvo má tři členy. -----
3. Bytové družstvo navenek zastupuje a za něj jedná každý člen představenstva samostatně. Pro právní jednání, pro něž je právními předpisy předepsána písemná forma, je zapotřebí současně podpisů předsedy představenstva a kteréhokoli místopředsedy či člena představenstva, kteří svůj podpis připojí k napsané nebo vytištěné obchodní firmě družstva.
4. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise. Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. -----
- Představenstvu přísluší zejména obchodní vedení bytového družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření bytového družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také

návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.-----

Představenstvo je povinno obstarat si předchozí souhlas členské schůze k právnímu jednání, na jehož základě má bytové družstvo získat právo anebo převzít povinnost, jehož (jejíž) hodnota vyjádřená v penězích přesahuje v jednotlivém případě částku, jejíž výši stanoví svým rozhodnutím členská schůze, a není-li takového rozhodnutí, pak částku 100.000,-Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) včetně daně z přidané hodnoty, přičemž při stanovení hodnoty povinnosti či práva se u nepeněžitěho plnění vychází z jeho obvyklé ceny v čase a místě vyjádřené v penězích, u smluv uzavřených na dobu neurčitou se vychází z výše hodnoty práva či povinnosti vypočtené za tři (3) roky trvání smlouvy a u smluv uzavřených na dobu určitou z výše hodnoty práva či povinnosti za celou dobu trvání smlouvy; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy nemovité věci způsobené havárií a dále pokud se jedná o služby spojené s nájmem bytů. -----

5. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů. -----

6. 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 jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. -----

7. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 6. tohoto článku 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 členské schůzi a členská schůze do jednoho (1) měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva. -

8. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu. -----

9. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla dvakrát v kalendářním roce. -----

10. Schůze představenstva svolává jeho předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm (7) dnů před konáním schůze poštou či elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. -----

11. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má jeden (1) hlas. -----

12. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. 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. Představenstvo publikuje zápisy ze svých jednání na internetových stránkách družstva. -----
13. 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. -----
14. Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. -----
15. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Zvolený náhradník, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. -----

Článek 41

Kontrolní komise

1. **Kontrolní komise se nezřizuje, neboť bytové družstvo má méně než padesát (50) členů.**---
2. Působnost kontrolní komise vyplývající ze ZOK a těchto stanov vykonává členská schůze. Proto pojednává-li se v těchto stanovách o působnosti kontrolní komise, platí, že tuto působnost vykonává členská schůze. -----
3. Jestliže se počet členů bytového družstva zvýší nad limit padesát (50) členů, je bytové družstvo povinno změnit stanovy a jmenovat kontrolní komisi ve lhůtě stanovené zákonem.-----

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

Článek 42

Základní ustanovení

1. Finančními zdroji fondů jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného družstevních bytů a družstevních nebytových prostor, dotace na opravy, zálohy na služby a příp. další zdroje. Příjmem fondů je i nájemné placené za užívání bytů (nebytových prostor) pronajatých osobám, jež nejsou

členy bytového družstva. O rozdělení tohoto nájemného mezi jednotlivé fondy rozhoduje členská schůze. -----

2. O použití prostředků ve fondech rozhoduje členská schůze podle potřeb družstva v souladu s platnými právními předpisy, stanovami a směrnicemi fondů. -----

3. Bytové družstvo může podle svých potřeb vytvářet i další fondy družstva, než jsou uvedeny ve stanovách. O zřízení fondů, které nejsou zřízeny stanovami, rozhoduje svým usnesením členská schůze, která též ve směrnících stanoví pravidla pro tvorbu a podmínky čerpání jednotlivých fondů.

4. Bytové družstvo zřizuje ve stanovách fond oprav (dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice). -----

Článek 43

Fond oprav

(dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice)

1. Fond oprav se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného. -----

2. Fond oprav se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací domu. -----

Článek 44

Zisk a ztráta bytového družstva

1. 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.

2. Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů: --

- a) z nerozděleného zisku minulých let, -----
- b) ze 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). -----

Článek 45

Převod jednotek členům bytového družstva

1. Jednotku, která zahrnuje družstevní byt, lze převést do vlastnictví pouze toho člena, který je nájemcem takového družstevního bytu, pakliže se tento člen či jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem na pořizovacích nákladech. -----

2. Členská schůze již rozhodla o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (ust. § 1166 a násl. NOZ). Člen družstva, který je nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), má právo po splnění níže uvedených podmínek, aby mu k jeho písemné žádosti byla jednotka, která zahrnuje družstevní byt, jehož je nájemcem, převedena do vlastnictví, přičemž těmito podmínkami jsou: -----

a) člen splatí zcela další členský vklad, kterým se podílí na pořizovacích nákladech podílem připadajícím na družstevní byt, jehož je člen nájemcem, a který chce převést do vlastnictví; ---

b) člen vyrovná všechny své závazky vůči bytovému družstvu, a to zejména veškeré převzaté další členské vklady, případné nedoplatky na nájemném, na plněních spojených s užíváním družstevního bytu či jiných platbách; -----

c) v případě, že družstvo nemá splaceny veškeré úvěry na pořízení nemovité věci, je dále vyžadován souhlas poskytovatele úvěru s převodem dané jednotky, do vlastnictví člena a s výmazem zástavního práva popř. i jiného omezení váznoucího na této jednotce z katastru nemovitostí. -----

3. Při převodu vlastnického práva k jednotce členovi družstva, který je nájemcem družstevního bytu zahrnutého do převáděné jednotky, se další členský vklad vztahující se k tomuto družstevnímu bytu použije na úhradu ceny, za kterou bude daná jednotka převáděna členovi. Cena za převod jednotky se bude zpravidla rovnat dalšímu členskému vkladu, kterým (kterými) se člen podílel na pořizovacích nákladech podílem připadajícím na družstevní byt, zahrnutý do převáděné jednotky.-

4. Spolu s cenou za převod jednotky je člen družstva, jemuž se jednotka do vlastnictví převádí, povinen uhradit veškeré poplatky a daně spojené s převodem dané jednotky a dále též podíl na nákladech vynaložených na vypracování prohlášení vlastníka domu, pokud tak rozhodne představenstvo bytového družstva. -----

5. Ustanovení tohoto článku stanov se obdobně vztahují na družstevní nebytové prostory, neplyne z povahy věci něco jiného. -----

ČÁST SEDMÁ

ZRUŠENÍ A ZÁNÍK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 46

Zrušení bytového družstva

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

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

3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem. -----
4. V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva. -----
5. Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku. -----