

Stanovy bytového družstva

Část I.

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1

Právní postavení bytového družstva

1. Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může rovněž spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob; může rovněž za podmínek dle ZOK provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.
2. Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) (dále jen „NOZ“) a těmito stanovami. 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.
3. Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Informační deska se zároveň zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva.

Čl. 2

Obchodní firma a sídlo

1. Obchodní firma: Bytové družstvo nájemníků domu Jahodová 2888
2. Sídlo : Praha 10, Jahodová 2888

Čl. 3

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti družstva je : - zajišťování bytových potřeb členů družstva
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
2. V rámci předmětu činnosti družstvo vykonává činnosti vlastníka a pronajímatele, zajišťuje správu, provoz, údržbu a opravy bytového domu a pozemku ve vlastnictví družstva, zajišťuje základní služby spojené s bydlením a užíváním bytů a nebytových prostor, hospodaří s majetkem družstva, to vše v souladu s právními předpisy a stanovami.
3. Spolu s činností dle odstavců 1. a 2. tohoto článku může družstvo zajišťovat správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob nebo správu domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek dle smlouvy o správě nemovitostí a za podmínek dle platných předpisů.

Čl. 3a

Omezení při nakládání s majetkem

1. Družstvo musí respektovat omezení při nakládání s majetkem dle ustanovení § 750 až 752 ZOK.

Čl. 4

Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.
3. Zastavení družstevního podílu v bytovém družstvu se vylučuje.

Část II.
ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Čl. 5

Základní ustanovení

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

Čl. 6

Základní členský vklad

1. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí **600,- 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. Písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu s úředně ověřeným podpisem a splacení celé výše základního členského vkladu patří k podmínkám vzniku členství v bytovém družstvu.

Čl. 7

Další členský vklad

1. Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku) koupí nebo výstavbou nového domu, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.
2. Převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem podle čl. 9 a také úplné splacení celkové výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu. Jsou-li pro to důvody hodné zvláštního zřetele, může členská schůze určit podmínky splácení dalšího

členského vkladu jinak; stane-li se tak, je podmínkou přijetí za člena převzetí závazku ke splácení dalšího vkladu formou smlouvy o dalším členském vkladu za podmínek dle rozhodnutí členské schůze.

3. Člen se může podle čl. 5 odst. 3 a 4 stanov podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.

Čl. 8

Způsob určení výše dalšího členského vkladu

1. Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena určuje představenstvo takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemku s domem nebo domu bez pozemku) připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem, ať jde o pořízení nemovité věci koupí nebo výstavbou.
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 představenstvo. Výše dalšího členského vkladu se určuje tak, aby odpovídala alespoň v místě obvyklé výši ceny obdobného bytu.

Čl. 9

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, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 2 tohoto článku,
 - b) ujednání v souladu s čl. 7 odst. 2 stanov popř. v souladu s rozhodnutím členské schůze, kdy a jak je uchazeč o členství povinen splatit výši dalšího členského vkladu.
2. V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí představenstvo popř. členská schůze, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.
3. 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.
4. Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje představenstvo; nepodléhá schválení členskou schůzí.

Čl. 10

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 stanov.

2. Ustanovení odstavce 1 tohoto článku stanov se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.

Část III.

ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Čl. 11

Podmínky pro členství, vznik členství

1. Za trvání bytového družstva vzniká členství, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov.
2. Členem bytového družstva může být pouze fyzická osoba za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách. Členem bytového družstva nemůže být právnická osoba, členství právnické osoby v bytovém družstvu se vylučuje.
3. Členství vznikne
 - a) přijetím uchazeče o členství za člena bytového družstva dle čl. 12 stanov na základě rozhodnutí představenstva
 - b) převodem družstevního podílu nebo převodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu,
 - c) přechodem družstevního podílu nebo přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu,
 - d) jiným způsobem, pokud to stanoví zákon.

Čl. 12

Přijetí za člena

1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň
 - a) obchodní firmu bytového družstva,
 - b) jméno a bydliště uchazeče o členství,
 - c) vymezení družstevního podílu s uvedením údaje, ke kterému předmětu nájmu se vztahuje další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více),
 - d) prohlášení, že se uchazeč seznámil se stanovami bytového družstva.
2. Uchazeč o členství splatí celou výši členského vkladu a zápisné před podáním přihlášky, nejpozději však spolu s podáním přihlášky. Základní členský vklad a zápisné lze uhradit v hotovosti nebo bezhotovostně na účet družstva. K přihlášce je uchazeč povinen přiložit písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu s úředně ověřeným podpisem, potvrzení o splacení celé výše základního členského vkladu a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také potvrzení o splacení části dalšího členského vkladu splatného před vznikem členství dle smlouvy o dalším členském vkladu. K přihlášce je uchazeč povinen rovněž přiložit potvrzení o zaplacení zápisného. Zápisné je pro všechny stejné a činí 100,- Kč. Zápisné se nezapočítává do členského vkladu.
3. Představenstvo rozhodne o přijetí či nepřijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi, nejpozději však do 45 dnů ode dne doručení řádné přihlášky včetně jejích příloh (odst. 2 tohoto čl. stanov). Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena a

rozhodnutí bytového družstva o nepřijetí za člena se vyhotovují písemně a členovi resp. uchazeči o členství se doručuje bezodkladně poté, co bylo přijato, a to buď osobním předáním oproti potvrzení o převzetí nebo poštou doporučeným dopisem s dodejkou.

4. V případě rozhodnutí o přijetí vzniká členství dnem rozhodnutí představenstva o přijetí, popř. pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí o přijetí, 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 se stanovami.
5. Rozhodnutí o nepřijetí za člena je třeba odůvodnit. V případě nepřijetí uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství jakož i již zaplacenou část dalšího členského vkladu, jakož i zápisné, a to do 15ti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.
6. Nerozhodne-li představenstvo o přijetí resp. o nepřijetí ve lhůtě dle odst. 3. tohoto článku stanov, má se za to, že bylo rozhodnuto o nepřijetí uchazeče za člena bytového družstva a družstvo je povinno splnit povinnosti dle odst. 5 tohoto článku stanov.
7. Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v části VIII. stanov.

Čl. 13

Převod družstevního podílu

1. Člen bytového družstva může svůj družstevní podíl člena bytového družstva převést na jiného člena nebo na jinou osobu (dále též jen „nabyvatel“) jen pokud nabyvatel splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Převod podílu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba splňující podmínky pro přijetí za člena v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov.
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. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci související s užíváním družstevního bytu převodcem. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dosud nesplněné splatné dluhy převodce vůči bytovému družstvu, popř. dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel takové dluhy do 30 dnů po nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči družstvu uhradit nebo je povinen v téže lhůtě sjednat s bytovým družstvem 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, to vše za podmínek, které lze na obou stranách spravedlivě požadovat. Nebudou-li ve stanovené lhůtě dluhy nabyvatelem uhrazeny nebo nebude-li sjednána dohoda z důvodů na straně nabyvatele, považuje se to za důvod pro vyloučení člena - nabyvatele 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 stanov 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.

Čl. 14

Přechod družstevního podílu

1. 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.
2. 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.
3. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství dědice / nabyvatele v bytovém družstvu.
4. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.

Čl. 15

Rozdělení družstevního podílu

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

Čl. 16

Splynutí družstevních podílů

1. Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3 tohoto článku stanov.
3. Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odstavce 1 tohoto článku stanov, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.
4. Splyne-li družstevní podíl spojený s nájmem družstevního bytu, s jiným družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, s jehož nájmem je spojen tento jiný družstevní podíl. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.

Část IV.

ČLENSKÁ EVIDENCE

Čl. 17

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 člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu
 - 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.
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 .
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.

Část V.

ZÁNİK ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Čl. 18

Způsoby zániku členství

1. Členství v bytovém družstvu zaniká:

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

Čl. 19

Dohoda o zániku členství

1. Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena okamžikem jejího podpisu posledním účastníkem. 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 čl. 18 odst. 2 stanov platí obdobně.

Čl. 20

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 2 měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní doby. Ustanovení čl. 13 odst.2 stanov platí obdobně.

Čl. 21

Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

1. Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.
2. K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odstavce 1 tohoto článku stanov a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
3. Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odstavce 1, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
4. Ustanovení čl. 13 odst.2 platí obdobně.

Čl. 22

Vyloučení člena z bytového družstva

1. 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, jestliže člen:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
2. Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z bytového družstva podle odstavce 1 písm. c) tohoto článku stanov jsou :
 - a) byl-li člen pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je byt člena, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - b) užívá-li člen družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda nebo takové užívání třetí osobou trpí,
 - c) člen nebo ti, kdo s ním bydlí hrubě porušují zásady slušného soužití v domě, zejména narušují opakovaně klid a pořádek v domě nebo takové jednání umožňují či trpí,
 - d) poruší-li člen hrubě svou povinnost vyplývající z členství a/nebo z nájmu bytu, zejména pokud nehradí úhrady za užívání bytu nebo za služby po dobu delší než tři měsíce.
 - e) další důvody, s nimiž stanovy spojují možnost vyloučení

Čl. 23

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

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

Čl. 24

Rozhodnutí o vyloučení

1. O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva¹
2. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
3. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
4. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

Čl. 25

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

1. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 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 měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

Čl. 26

Společná ustanovení k vyloučení

1. Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva se vylučovanému

(vyloučenému) členovi písemně doručí buď osobně oproti potvrzení o převzetí nebo doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

2. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1 tohoto článku stanov, 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.
3. 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.
4. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Čl. 27

Zrušení rozhodnutí o vyloučení

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 představenstvo; 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 tohoto článku stanov je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
3. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

Část VI.

VYPOŘÁDACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ

Čl. 28

Nárok na vypořádací podíl

1. Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl. To neplatí při zániku členství převodem družstevního podílu nebo v jiném případě, vyplývá-li to z právního předpisu.
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 kupní cenu převodu byl započten jeho splacený (splněný) další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu, případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, 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 případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.

4. Podílel-li se v případě podle odstavce 3 tohoto článku stanov 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.

Čl. 29

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.

Část VII.

PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA A BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Čl. 30

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.
3. V rámci práv podle odstavce 1 tohoto článku stanov má člen zejména tato základní práva:
 - a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami.
 - c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
 - d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva,
 - e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
 - f) uplatnit podle zákona právo na **námítky** k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva,
 - g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
 - h) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva 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 plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,
- k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze (případně členské schůze samosprávy); 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 stanov 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) hradit příspěvky na činnost družstva, poplatky za úkony, úhrady na běžné provozní a správní náklady družstva, příspěvky do fondů, a to ve výši a za podmínek určených členskou schůzí popř. stanovami, popř. jinými orgány družstva.
5. Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 2 tohoto článku stanov a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 3 tohoto článku stanov.

Čl. 31

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu

Práva a povinnosti člena a bytového družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu jsou upravena v člancích 32 až 42 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.

Čl. 32

Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy. Člen bytového družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, pokud splňuje podmínky podle zákona a stanov.
2. Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že :
 - a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
 - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

Čl. 33

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

1. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. 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 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.

Čl. 34

Náležitosti smlouvy 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 i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 35 stanov.

Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň

- a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,
 - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
 - d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov,
 - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
2. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 35 stanov, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

Čl. 35

Nájemné

1. Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu 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 nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1 tohoto článku stanov.

Čl. 36

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

1. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz 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 představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
4. Způsob rozúčtování nákladů na služby určuje představenstvo. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem určen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

Čl. 37

Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

1. Bytové družstvo zejména
 - a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,

- b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,
- c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo 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, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
2. Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě, 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.

Čl. 38

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

1. Nájemce družstevního bytu zejména
- a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
- b) hradí řádně a včas nájemné a služby, zálohy na ně a nedoplatky vyúčtování,
- c) 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,
- d) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- e) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě ve stanoveném rozsahu,
- f) 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,
- g) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
- h) 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,

i) 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,

j) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.

2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, 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. 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; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.
5. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva a sdělit mu informace o počtu osob, které budou byt užívat. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci nebo pokud mu nedá výpověď z podnájmu v případě nedodržování povinností plynoucích z předpisů, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

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

Čl. 39

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 stanov povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu
 - a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou,
 - b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě.
3. Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
4. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jediné za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

Část VIII.

MANŽELÉ, SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ, SPOLEČNÝ NÁJEM

Článek 40

Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.
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 stanov řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
8. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

Čl. 41

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

1. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.
2. V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení NOZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních NOZ o manželství.

Čl. 42

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

1. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
2. Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
3. Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.

4. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením členské schůze. 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, jíž 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 NOZ 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 NOZ o bytovém spoluvlastnictví.
7. Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 6 tohoto článku stanov 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.

Část IX.

ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Čl. 43

Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou:

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

Čl. 44

Společná ustanovení

1. Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
2. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání

a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

3. Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
4. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).
5. Funkční období členů volených orgánů je 5 let. Funkční období členů 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 odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
7. Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.
8. Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.
9. O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, 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 NOZ 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 směrnici 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 NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

Čl. 45

Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.

Působnost členské schůze

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 a kontrolní komise,
- c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami.
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- e) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
- f) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- g) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku,
- h) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
- i) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- j) rozhoduje o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
- k) rozhoduje o vydání dluhopisů, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, s § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
- l) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem
- m) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, s § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
- n) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- o) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- p) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- 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 nebo kontrolní komise.
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.

Svolávání členské schůze

5. 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

kteře se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

6. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na vývěsce, na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou.
7. 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.
8. 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.
9. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
10. 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, a současně navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
11. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo písemně alespoň 1/3 členů bytového družstva.
12. Členská schůze bude svolána též z důvodů, za podmínek a dle pravidel uvedených v ustanovení § 640 až 642 ZOK.
13. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi. K projednání této záležitosti svolá představenstvo novou členskou schůzi, pokud nelze postupovat dle odstavce 14 tohoto článku stanov.
14. 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.
15. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních se pořizuje zápis. Zápis vyhotoví svolavatel schůze do 15 dnů od jejího konání a podepisuje jej předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Každý člen má právo, požádá-li o to, na vydání kopie zápisu z členské schůze, je však povinen uhradit družstvu náklady spojené s jejím pořízením.
16. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, stanoví-li tak zákon (§ 659 odst. 2 ZOK)
17. Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

Usnášeníschopnost

18. 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 (§ 646 ZOK).
19. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů (§ 646 ZOK, § 731 odst. 2 ZOK).
20. Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden (1) hlas, manželé jako společní členové mají dohromady jeden (1) hlas.
21. 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 družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
22. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

Náhradní členská schůze

23. 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.
24. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
25. 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.

Rozhodování per rollam

26. Připouští se rozhodování per rollam. Pravidla se řídí ustanoveními § 652 až § 655 ZOK.

Neplatnost usnesení členské schůze

27. Každý člen družstva, představenstva nebo kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze za podmínek a dle pravidel uvedených v ustanovení § 663 ZOK.

Čl. 46

Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo místopředseda samostatně. K písemnému právnímu jednání představenstva za družstvo se však vyžaduje vždy jednání buď předsedy a místopředsedy společně nebo předsedy a člena představenstva společně nebo místopředsedy a člena představenstva společně.
2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze, kontrolní komise nebo orgánů samosprávy, pokud jsou podle stanov rozhodnutím členské schůze zřízeny.

3. Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.
4. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
5. Představenstvo má 5 členů a je voleno na funkční období pěti (5) let. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch, kteří byli zvoleni v průběhu funkčního období. Funkce člena představenstva zanikne uplynutím funkčního období.
6. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ 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 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.
8. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho nebo více místopředsedů.
9. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc.
10. Schůze představenstva svolává zpravidla předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda.
11. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má jeden (1) hlas. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.
12. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým návrhům nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro jednotlivé návrhy. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi.
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 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 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.

Čl. 47

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
2. Kontrolní komise má 3 členy a je volena na funkční období pěti (5) let. Funkční období končí všem členům stejně, včetně těch, kteří byli zvoleni v průběhu funkčního období. Funkce člena zanikne uplynutím funkčního období.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popř. jednoho nebo více místopředsedů.
4. Předseda popř. pověřený člen svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise.
5. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. V zápisu se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali proti jednotlivým návrhům nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro jednotlivé návrhy.
6. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.
7. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
8. 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 či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu bytového družstva, zřízeného podle stanov.
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 případě podle ZOK.
11. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
12. Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení článku 46 odstavce 6, 7, 14 a 15.

Část X.

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Čl. 48

Základní ustanovení

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

Čl. 49

Fondy bytového družstva

1. Družstvo zřídilo tyto fondy : fond základního kapitálu, nedělitelný fond, pořizovací fond, provozní fond, rezervní fond.

Čl. 50

Fond základního kapitálu

1. Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.
2. Výše základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50.000,-Kč.
3. Základní kapitál se zvyšuje, respektive snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu.
4. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
5. Zapisovaný základní kapitál je 52 800,-Kč.

Čl. 51

Nedělitelný fond

1. Při svém vzniku zřídilo družstvo nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu.
2. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně o 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného kapitálu družstva, tj. 27 000,-Kč.
3. Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty družstva nebo k převodu do fondu družstevní výstavby na pořízení dodatečných investic nebo modernizaci či rekonstrukci bytových domů nebo jinak podle rozhodnutí členské schůze.
4. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

Čl. 52

Pořizovací fond

1. Pořizovací fond se tvoří z dalších členských vkladů peněžního plnění družstva (členský podíl) .
2. Prostředky fondu se použijí na úhradu nákladů spojených s koupí bytového domu, event. pozemku včetně zaplacení kupní ceny.
3. Fond je tvořen prostředky poskytovanými členy družstva na koupi obytné budovy (event. pozemku), resp. k úhradám splátek kupní ceny podle splátkového kalendáře.

Čl. 53

Provozní fond

1. Provozní fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad placených členy družstva, popř. nájemci nebo uživateli.
2. Prostředky fondu se používají na úhrady za běžné provozní a správní náklady družstva.

3. Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů popř. nájemců nebo uživatelů a vyúčtovávají se ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva popř. jinými odběrateli služeb.

Čl. 54

Rezervní fond

1. Rezervní fond se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů pravidelným příspěvkem, který je součástí úhrad či příspěvků dle rozhodnutí členské schůze.
2. Rezerva se používá na úhradu nákladů na údržbu a opravy společné části bytového fondu. Družstvo je povinno zajistit údržbu a opravy domu a společných prostor zejména v tomto rozsahu:
 - vodovodní, plynovodní, kanalizační a elektrické přípojky od veřejné části do domu,
 - vodorovný a svislý rozvod vody, plynu, kanalizačního odpadu, elektro-silnoproud a elektro-slaboproud (kromě telefonního vedení) až k odbočkám přípojek do jednotlivých bytů,
 - konstrukce základů, střešních pláštů, fasádního opláštění včetně výměny oken,
 - stavební konstrukce a povrchové úpravy společných prostor.
3. Opravy a údržbu bytu a jeho zařízení si zajišťuje a plně hradí ze svého uživatel družstevního bytu s výjimkou oprav vyvolaných bezprostředně pracemi podle odstavce 2.
4. Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.

Čl. 55

Ostatní fondy

1. Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
2. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje členská schůzce, popř. směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

Čl. 56

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.

Čl. 57

Ztráta bytového družstva

1. Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů
 - a) z nerozděleného zisku minulých let,
 - b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
 - c) uhrazovací povinností členů,

- d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d).

Čl. 58

Uhrazovací povinnost členů

1. Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.
2. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
3. Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

Čl. 59

Uložení uhrazovací povinnosti

1. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže
 - a) ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
 - b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
 - c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva, a
 - d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
2. Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období.

Část XI.

ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 60

Zrušení bytového družstva

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela,

uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

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

Čl. 61

Zánik bytového družstva

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Část XII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 62

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
3. 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.

Čl. 63

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

Čl. 64

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 12.10.2015 jako změny dosavadních stanov.