

Stanovy bytového družstva SLAPY

(dále jen "stanovy")

Část I.

-----ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ-----

-----Článek 1-----

- 1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb.) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory.
- 2) Bytové družstvo je obchodní korporací, založeno na dobu neurčitou, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
- 3) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, 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.

Článek 2

-----Obchodní firma a sídlo družstva-----

- 1) Obchodní firma družstva zní: **Bytové družstvo Slapy**
- 2) Sídlo družstva je: Slapy nad Vltavou 263, okr. Praha-západ, PSČ 252 08
- 3) IČO: 282 53 086

-----Článek 3-----

-----Předmět činnosti družstva-----

- 1) Předmětem činnosti družstva je:
 - a) pronájem bytů a nebytových prostor - správa majetku družstva;-----
 - b) zajišťování základních služeb souvisejících s řádným provozem družstva a spravovaného majetku;-----
 - c) zprostředkování obchodu a služeb;-----
 - d) činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců.-----
- 2) V rámci svého předmětu činnosti družstvo zejména:-----

a) provádí nebo zabezpečuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových, nebytových a společných prostor v objektech ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;-----

b) poskytuje nebo zabezpečuje základní služby spojené s užíváním bytů a nebytových a společných prostor v budovách ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;-----

c) přiděluje byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva do nájmu členům i nečlenům družstva;-----

d) uzavírá příslušné smlouvy týkající se majetku družstva;-----

-----Článek 4-----

-----Základní kapitál družstva-----

1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, které členové družstva zaplatili anebo k jejichž splacení se zavázali.-----

2) Výše zapisovaného základního kapitálu činí 50.000,- Kč. Základní kapitál družstva lze zvýšit nebo snížit usnesením členské schůze, jeho výše nesmí klesnout pod 50 000,- Kč.-----

-----Článek 5-----

Členský podíl, základní členský vklad a další členský vklad

Členský podíl sestává ze základního členského vkladu a příp. dalšího členského vkladu. Po dobu trvání členství nemůže členský podíl klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Členský podíl vyjadřuje vklad člena na pořízení nemovitosti do majetku družstva.-----

1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 3 000,- Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva. Písemné prohlášení se vyhotovuje formou veřejné listiny.

3) Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku s ním souvisejícím. Výše a splacení členského podílu je družstvem evidována

4) V případě nutnosti zvýšit zálohu na členský podíl, je člen družstva povinen zvýšení členského podílu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.-----

-----Část II.-----

-----ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU-----

-----Článek 6-----

-----Členství fyzických a právnických osob-----

- 1) Členem družstva se může stát fyzická osoba, která je občanem České republiky nebo má v České republice povolení k trvalému pobytu.-----
- 2) Právnická osoba se sídlem v České republice se může stát členem družstva, jestliže s ní družstvo uzavře smlouvu o nájmu nebytového prostoru.-----

-----Článek 7-----

-----Vznik členství-----

- 1) Členství fyzické osoby vzniká:-----
 - a) Členem bytového družstva může být jak fyzická osoba, tak právnická osoba, za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách, chce-li BD umožnit členství právnických osob
 - b) dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky. Členství v družstvu je podmíněno zaplacením zápisného ve výši 1.500,- Kč a základního členského vkladu -----
 - c) převedením členství jiného člena,-----

 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.

- 2) Členství právnické osoby vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky, podané po uzavření nájemní smlouvy ve smyslu čl.7 odst.1b stanov
- 3) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce fyzické nebo právnické osoby nejpozději na své první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla přihláška družstvu doručena. Žadatel je o rozhodnutí informován písemně formou doporučeného dopisu. Proti zamítavému rozhodnutí se žadatel může do třiceti dnů ode dne doručení odvolat ke členské schůzi, která o věci rozhodne na svém nejbližším zasedání. Rozhodnutí členské schůze je konečné.-----
- 4) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad žadateli, kterého nepřijalo za svého člena, do šedesáti dnů ode dne zamítavého rozhodnutí představenstva nebo, podal-li žadatel odvolání ke členské schůzi, ode dne, kdy členská schůze potvrdila zamítavé rozhodnutí představenstva.-----

-----Článek 8-----

-----Převod a přechod členství-----

- 1) Člen družstva může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na fyzickou nebo právnickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství, způsobem určeným zákonem a těmito stanovami. Převod členských práv a povinností v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Stejně účinky jako předložení smlouvy nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné

oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Podpisy všech účastníků smlouvy o převodu členství, případně i na oznámení o převodu členství a souhlasu nabyvatele, musí být úředně ověřeny.-----

2) V případě, že smlouvou o převodu členství dochází k převodu společného členství manželů nebo výlučného členství s právem společného nájmu, je k platnému uzavření takovéto dohody nutný souhlas obou manželů; stejně tak v případě, že na straně nabyvatele jsou manželé a touto smlouvou vzniká jejich společné členství. Podpisy všech účastníků smlouvy o převodu členství musí být úředně ověřeny.-----

3) Členství v družstvu přechází na nabyvatele práva nájmu družstevního bytu účinností dohody o výměně družstevního bytu, poskytlo-li družstvo s výměnou předchozí souhlas.-----

4) Smrtí člena přechází jeho členská práva a povinnosti na dědice.-----

-----**Článek 9**-----

-----**Společné členství manželů**-----

1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne současně se společným nájmem družstevního bytu i společné členství manželů v družstvu. Právo společného nájmu družstevního bytu manželé i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě převodu členství na jednoho z manželů podle odst. 1) a 2) předchozího článku. Společné členství manželů v družstvu nevzniká uzavřením manželství se členem družstva.-----

2) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a mají dohromady jeden hlas.-

3) Společné členství manželů zaniká úmrtím jednoho z manželů, dohodou rozvedených manželů, zrušením společného jmění manželů za trvání manželství nebo rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru). Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen a doložen družstvu.-----

-----**Článek 10**-----

Seznam členů

Případné další náležitosti stanov o seznamu členů, jak plynou ze ZOK

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 (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 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.

-----Článek 11-----

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 má člen zejména tato základní práva:
 - a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,
 - c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
 - d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva,
 - e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
 - f) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva,
 - g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
 - h) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva a být informován o jejich vyřízení,
 - i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnu splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle 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 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) platit řádně nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytových prostor, příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku, příspěvky na činnost družstva, případně zálohy na veškeré tyto platby

f) chránit majetek družstva a majetek ve vlastnictví členů družstva, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, nebytové prostory jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytového prostoru,

g) zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru),

h) chovat se při užívání bytu nebo nebytového prostoru ohleduplně a respektovat dodržování zásady dobrých mravů,

i) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení provedení předepsaných technických revizí a nutných oprav, zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru a montáž, kontrolu a odečty měřicích přístrojů (voda), je-li družstvo vlastníkem nebo správcem domu, ve kterém se byt nebo nebytový prostor nachází. Tuto povinnost má i v případě své delší nepřítomnosti. Za tím účelem musí oznámit družstvu obvyklým způsobem osobu, pověřenou umožnit zpřístupnění jeho bytu v uvedených případech,

j) podílet se na úhradě ztráty družstva podle těchto stanov;-----

k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,-----

l) plnit ostatní povinnosti stanovené vnitřními předpisy družstva.-----

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

-----Článek 12-----

-----Zánik členství-----

Členství v družstvu zaniká:-----

a) písemnou dohodou;-----

b) vystoupením;-----

c) vyloučením;-----

d) smrtí člena družstva;-----

e) zánikem družstva;-----

f) prohlášením konkursu na majetek člena; jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje; jestliže již družstvo vyplatilo jeho vypořádací podíl, musí jej do 2 měsíců od zrušení konkursu družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a

povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu;-----

g) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena;-----

h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členského podílu;-----

i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení;-----

j) zánikem společného členství manželů v družstvu, členství však nezaniká tomu z manželů nebo bývalých manželů, jenž se stává výhradním členem;-----

-----**Článek 13**-----

-----**Písemná dohoda**-----

1) Dohodne-li se družstvo a člen družstva na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.-----

2) Dohodu o skončení členství musí být uzavřena v písemné formě.-----

-----**Článek 14**-----

-----**Vystoupení**-----

1) Člen družstva může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o vystoupení z družstva.---

2) Oznámení o vystoupení může člen družstva odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.-----

-----**Článek 15**-----

-----**Úmrtí člena družstva**-----

1) Členství fyzické osoby zaniká smrtí. Majetková práva přecházejí na dědice a dědic může požádat o členství v družstvu, které není vázáno na souhlas představenstva, anebo, nestane-li se členem, má nárok na majetkové vypořádání. Do skončení dědického řízení hradí peněžité závazky zůstavitele dědicové, v případě, že nejsou známi, může o hrazení těchto závazků rozhodnout družstvo ze svých zdrojů až do ukončení dědického řízení.-----

2) Po ukončení dědického řízení je ustanovený dědic povinen veškeré dlužné nebo družstvem uhrazené částky zaplatit současně s podáním přihlášky.-----

Článek 16

Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

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

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

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

-----Článek 17-----

-----Vyloučení-----

- 1) Člen může být vyloučen, jestliže opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti (zejména je bez vážného důvodu v prodlení se splátkami svého podílu (na byt) nebo jinými platbami po dobu 3 měsíců a nepožádal o odklad, nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. Fyzická osoba může být vyloučena také, byla-li pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, který spáchala proti družstvu nebo členu družstva. O vyloučení, které musí být členu písemně oznámeno, rozhoduje představenstvo. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odvolání k členské schůzi. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká.-----
- 2) Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání, zaniká. Jestliže je důvodem návrhu na prohlášení neplatnosti rozhodnutí členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat návrh do 3 měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze.-----

Článek 18

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

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

Článek 19

Rozhodnutí o vyloučení

- 1) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.
- 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.

Článek 20

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. 21

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 doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

2) Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

Článek 22

1) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

2) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Článek 23

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 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.

-----**Článek 24**-----

-----**Zánik společného členství manželů v družstvu**-----

Zánikem společného členství manželů v družstvu zaniká členství jednoho z manželů nebo bývalých manželů, členství druhého z manželů trvá nadále. Způsoby zániku společného členství manželů jsou uvedeny v čl. 9 stanov.

-----**Článek 25**-----

-----**Zánik družstva**-----

Bytové družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

-----**Článek 26**-----

-----**Vypořádací podíl**-----

1) Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu družstva nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena k souhrnu splacených členských vkladů všech členů.

2) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu. Rovněž se nepřihlíží k vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádá účetní závěrka sestavuje.

3) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při současném zániku nájmu k družstevnímu bytu vznikne nárok na vypořádací podíl až po vystěhování z družstevního bytu.

4) Kromě nároku na vypořádací podíl nemá bývalý člen družstva nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

5) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu družstva.

6) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím a nebo výměny družstevního bytu nevzniká dosavadnímu členovi družstva vůči družstvu nárok na vypořádací podíl a vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Článek 27

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 III.-----

-----NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU NEBO NEBYTOVÉHO PROSTORU-----

Oddíl I

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

Článek 28

Základní ustanovení

- 1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
- 2) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že
 - a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
 - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
- 3) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

Článek 29

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.

-----**Článek 30**-----

-----**Předpoklady uzavření nájemní smlouvy**-----

- 1) Družstevní byt je předán členovi družstva po uzavření nájemní smlouvy, kterou družstvo se členem uzavírá bez zbytečného odkladu po přijetí člena.-----
- 2) Smlouva o nájmu nebytových prostor družstva je uzavřena se zájemcem, který bude vybrán v dražbě dle pravidel stanovených představenstvem.-----

-----**Článek 31**-----

-----**Zásady dražby**-----

- 1) Předmětem dražby je právo na uzavření nájemní smlouvy k nebytovým prostorám.-----
- 2) Účastníky dražby mohou být v prvním kole výlučně členové družstva - fyzické osoby.-----
- 3) Termín a místo konání dražby musí družstvo písemně oznámit v objektu, v němž se předmět dražby nachází, a dále zveřejnit v sídle družstva příp. jiným vhodným způsobem nejméně patnáct dní předem.-----
- 4) Vybraný zájemce je povinen uhradit před podpisem nájemní smlouvy, nejdéle však do 15 dnů ode dne konání dražby, nájemné za první rok trvání nájmu.-----
- 5) Nezaplatí-li vydražitel ve stanovené lhůtě částku podle odst. 4 nebo neuzavře nájemní smlouvu, nastupuje na jeho místo zájemce, který skončil v dražbě jako další v pořadí. Není-li takového zájemce, rozhodne představenstvo o konání náhradní dražby.-----
- 6) Dražební řád schvaluje představenstvo.-----

-----**Článek 32**-----

-----**Jiný způsob přidělování družstevního bytu a nebytových prostor**-----

O jiném způsobu přidělování bytu a nebytových prostor může na návrh představenstva rozhodnout členská schůze.-----

Oddíl II

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

Článek 33

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

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 41.

Článek 34

Nájemní smlouva

- 1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň
 - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 35, 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 náležitosti s tím spojených,
 - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
 - d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov.
 - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
- 2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 41, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

Článek 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.

Článek 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 schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo představenstvem, svěčila-li mu členská schůze toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

Oddíl III

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

Článek 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 v rozsahu podle čl. 39, odst.3, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

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

Článek 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) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
- c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 39, odst.3,
- 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 (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 jedině 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. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

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

Článek 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 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 řádu v bytě.

3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužících 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, 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, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

Článek 40

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

- 1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 4) Při splnutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který 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, 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 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 IV

Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

Článek 41

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 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.

Článek 42

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

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

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

Článek 43

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, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

5) Osoba, již zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednají, 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 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.

-----Článek 44-----

-----Podnájem družstevního bytu nebo jeho částí-----

1) Pronajatý družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat třetí osobě do podnájmu na dobu určitou smlouvou o podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Dobou určitou se rozumí nejvýše dvanácti měsíců; po jejím uplynutí ji lze prodloužit vždy opět na dobu nejvýše dvanácti měsíců s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za závažné porušení členských povinností nájemce.-----

2) Nájemce zajistí, že podnájemce neumožní užívání podnajatého bytu nebo jeho částí jiným osobám.-----

3) Po dobu trvání podnájmu odpovídá za plnění povinností člena družstva podle těchto stanov nájemce. Nájemce plně odpovídá za dodržování pravidel užívání bytu podnájemcem.-----

-----Článek 45-----

-----Zajištění řádného využití družstevních bytů-----

1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.-----

2) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce nebo členové jeho domácnosti používat i k jiným účelům než k bydlení jen s předchozím souhlasem družstva.-----

-----**Článek 46**-----

-----**Sloučení a rozdělení bytů**-----

1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem nebo částí bytu nebo rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva. Představenstvo povolí sloučení nebo rozdělení bytů zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru.-----

2) Souhlas družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nebo užíváním bytu k jiným účelům než k bydlení nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle obecně závazných předpisů.-----

3) Povolí-li sloučení nebo rozdělení bytu, představenstvo současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí novou výši členských podílů a závazků z nesplaceného investičního úvěru, připadajících na příslušné byty.-----

-----**Část IV.**-----

-----**ORGÁNY DRUŽSTVA**-----

-----**Článek 47**-----

Statutárním orgánem družstva je představenstvo, jehož jednání je jednáním družstva. Za představenstvo jednají navenek předseda, nebo místopředseda představenstva.-----

-----**Orgány družstva**-----

Orgány družstva jsou:-----

a) členská schůze;-----

b) představenstvo;-----

c) kontrolní komise.-----

Článek 48

Společná ustanovení

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

2) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nespĺňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.

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

4) 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.

5) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že jí 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).

6) Funkční období volených orgánů jsou 3 roky. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. 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, 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.

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) Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.

10) 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 námítky 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

11) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.

12) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 11, funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

13) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplatí-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.

14) 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.

Článek 49

Členská 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 a kontrolní komise,

c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, přičemž se postupuje podle článku 48 odst.12 stanov,

d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,

e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,

f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,

g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,

h) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku,

i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,

j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,

k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,

l) 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,

m) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem

n) 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,

o) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,

p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,

q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,

r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,

s) 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.

Článek 50

Svolání členské schůze

1) Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

2) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. 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, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 7) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
- 8) Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
- 9) Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.
- 10) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 11) Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.
- 12) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.
- 13) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 12 věta druhá.
- 14) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud jednací řád neurčí jinak. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo v jednacím řádu.
- 15) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

Článek 51

Usnášeníschopnost členské schůze

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.
- 2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.
- 3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak.

4) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, 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.

5) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

Článek 52

Náhradní členská schůze

1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.

2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20% členů, nejméně však 3 členové.

3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

Článek 53

Rozhodování per rollam

1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.

2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.

3) Návrh rozhodnutí obsahuje

a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,

b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,

c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a

d) další údaje, určí-li tak stanovy.

4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

5) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena 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 rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

-----Článek 54-----

-----Rozhodování kolektivních orgánů družstva-----

- 1) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech svých členů.-----
- 2) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů, pokud stanovy neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy neurčují jinak. Každému členovi orgánu družstva náleží jeden hlas.-----
- 3) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může orgán družstva usnést na hlasování tajném.-----
- 4) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové příslušného orgánu družstva. Tato skutečnost musí být zaznamenána jako první bod zápisu nejbližší schůze orgánu družstva.-----
- 5) Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti nebo o záležitostech, které jim k rozhodnutí vyhradí členská schůze.-----
- 6) O průběhu jednání kolektivních orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání schůze, přijatá usnesení, výsledky hlasování a nepřijaté námítky členů orgánů družstva, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání orgánu družstva a v případě shromáždění delegátů a členské schůze i pozvánka na toto jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.-----
- 7) Každý účastník jednání orgánu družstva má právo si vyžádat zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.-----

-----Článek 55-----

-----Odpovědnost členů orgánů družstva-----

- 1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné předpisy a stanovy. Pokud při výkonu své funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném obecně závaznými předpisy.-----
- 2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo, vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.-----

-----Článek 56-----

-----Vznik a zánik členství v orgánu družstva-----

- 1) Členy představenstva a kontrolní komise volí členská schůze.-----
- 2) Neplní-li člen voleného orgánu družstva řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.-----
- 3) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán družstva, který ho zvolil. Příslušný orgán družstva musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do tří měsíců.-----
- 4) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují místo odvolaného nebo odstoupivšího člena orgánu družstva v

pořadí, v jakém se umístili ve volbách, dnem účinnosti jeho odvolání nebo odstoupení.-----

5) Není-li náhradník zvolen, může orgán družstva povolat zastupujícího člena orgánu družstva až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena orgánu družstva. Byl-li odvolaným nebo odstoupjícím členem orgánu družstva člen družstva - nájemce resp. vlastník, může být takto zastoupen výhradně členem družstva - nájemcem resp. vlastníkem. Zastupující člen orgánu družstva má práva a povinnosti řádného člena orgánu družstva.-----

6) Ustanovení tohoto článku platí přiměřeně i v případech, kdy členství v orgánu zanikne smrtí člena orgánu družstva.--

7) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád.-----

-----**Článek 57**-----

-----**Zákaz konkurence**-----

1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členem kontrolní komise nesmí být zaměstnanec družstva.-----

2) Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti jako družstvo.-----

3) Členové představenstva družstva nesmějí bez předchozího souhlasu členské schůze uzavírat jménem družstva obchodní závazkové vztahy s jinými fyzickými nebo právnickými osobami, jestliže:-----

a) jejich statutárními zástupci nebo společníky jsou zaměstnanci družstva;-----

-----**Článek 58**-----

-----**Námítka proti usnesení členské schůze**-----

Na návrh člena družstva vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud je usnesení v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen družstva podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na zasedání členské schůze, která usnesení přijala nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání tohoto shromáždění, a nebyla-li svolána řádně do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen družstva požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.-----

Článek 59

-----**Představenstvo**-----

1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.-----

2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje její jednání.-----

3) Představenstvo má 3 členy.-----

4) Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.-----

5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva a dva místopředsedy.-----

6) Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatku.-----

-----**Článek 60**-----

-----**Způsob jednání představenstva**-----

1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda družstva nebo místopředseda představenstva.-----

2) Právní úkony, pro které je předepsána písemná forma, činí za družstvo jeho předseda nebo místopředseda, a to vždy společně s dalším členem představenstva. Jednající osoby připojí své podpisy k vyznačené obchodní firmě družstva.-----

3) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.-----

4) Jednání představenstva organizuje a řídí jeho předseda nebo místopředseda, příp. pověřený člen představenstva.---

-----**Článek 61**-----

-----**Kontrolní komise**-----

1) Kontrolní komise je oprávněná kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.-----

2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva.-----

3) Představenstvo a všichni zaměstnanci družstva jsou povinni předat kontrolní komisi veškeré požadované informace a podklady, týkající se činnosti družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít pro činnost družstva závažné důsledky.-----

4) Kontrolní komise upozorňuje představenstvo na zjištěné nedostatky a vyžaduje zjednání nápravy.-----

5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů.-----

-----**Článek 62**-----

-----**Složení a jednání kontrolní komise**-----

1) Kontrolní komise má nejméně 3 členy, kteří jsou voleni členskou schůzí. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva.-----

2) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.-----

3) Kontrolní komise odpovídá za svoji činnost členské schůzi a podává jí zprávu o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.-----

4) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za měsíc. Schůzi svolává a řídí předseda nebo

místopředseda, popř. pověřený člen kontrolní komise.-----

5) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.-----

Článek 63

-----**Odvolání proti rozhodnutí orgánů družstva**-----

1) Rozhodnutí předsedy družstva nebo představenstva, dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům družstva písemnou formou.-----

2) Lhůta k podání odvolání činí patnáct kalendářních dnů, neurčují - li stanovy jinak, a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.-----

3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.-----

4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy nebo zákon neurčují jinak.-----

5) O odvolání proti rozhodnutí předsedy družstva rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné. Při hlasování o odvolání v představenstvu předseda družstva nehlasuje.-----

6) Představenstvo nebo předseda družstva mohou sami rozhodnout o odvolání, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví a nebude tím nijak negativně dotčen na svých právech jiný člen družstva.-----

Článek 64

-----**Stížnosti členů družstva**-----

O stížnostech členů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do třiceti dnů od jejich doručení. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena družstva písemně.-----

Část V.

-----**HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**-----

Článek 65

-----**Finanční činnost družstva**-----

1) Družstvo hradí náklady a výdaje vyplývající ze své činnosti z členských vkladů a z příjmů získaných z bytového hospodářství a jiných činností, vyplývajících z předmětu činnosti družstva.-----

2) Družstvo vytváří k zajištění svého hospodaření fondy.-----

3) Hospodaření družstva se řídí obecně závaznými předpisy, stanovami, zásadami hospodaření a rozhodnutím představenstva. Zásady hospodaření schvaluje členská schůze.-----

4) Družstvo vede účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.-----

5) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku a spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.-----

6) Představenstvo je povinno vypracovat každý rok po odevzdání daňového přiznání výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí každého roku.-----

-----**Článek 66**-----

-----**Fondy**-----

1) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10% čistého ročního zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne poloviny zapisovaného základního kapitálu družstva. Nedělitelný fond lze použít pouze k uhrazení ztrát družstva.-----

2) Družstvo dále vytváří provozní fond, jenž je určen na opravy, údržbu a rekonstrukci bytového fondu a náklady spojené se správou majetku družstva. Příjmem fondu jsou zejména nájemné, příspěvky na opravy a údržbu, dotace na opravy u údržbu bytového fondu a další provozní příjmy družstva. Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu se vyúčtovávají ve výši skutečných nákladů na opravy a údržbu, nevyčerpané finanční prostředky na dlouhodobých zálohách na opravy a údržbu se převádí do příštího roku.-----

-----**Část VI.**-----

-----**ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA**-----

-----**Článek 67**-----

-----**Zrušení družstva**-----

1) Družstvo se zrušuje:-----

a) usnesením členské schůze;-----

b) zrušením insolvenčního řízení po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením insolventního řízení z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů, anebo zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku;-----

c) rozhodnutím soudu.-----

2) O rozhodnutí členské schůze o zrušení musí být pořízen notářský zápis.-----

3) Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.-----

-----**Článek 68**-----

-----**Rozhodnutí soudu o zrušení družstva**-----

Soud může na návrh státního orgánu, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:-----

- a) počet členů družstva klesl pod pět členů;-----
- b) souhrn členských vkladů klesl pod částku 50.000 Kč;-----
- c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánu družstva a nebyly zvoleny nové orgány nebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost;-----
- d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond;-----
- e) družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti;-----
- f) založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.-----

-----**Článek 69**-----

-----**Likvidace družstva**-----

- 1) Nestanoví-li zákon jinak, vstupuje zrušené družstvo do likvidace; likvidátory jmenuje členská schůze.-----
- 2) Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává členská schůze. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.-----
- 3) Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že se každému členu družstva uhradí částka do výše jeho členského podílu v poměrné výši, zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí rovnoměrně mezi členy družstva.-----
- 4) Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání členské schůze navrhnout, aby soud prohlásil usnesení členské schůze o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.-----

-----**Část VII.**-----

-----**SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**-----

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

Článek 70

Pokud byly v bytovém družstvu sjednány smlouvy o výkonu funkce a o odměně za výkon funkce se členy volených orgánů bytového družstva, uzpůsobí je smluvní strany podle ustanovení ZOK do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti ZOK, jinak by po uplynutí této lhůty platilo, že je výkon funkce bezplatný.

Článek 71

1) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst.5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo 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.

Článek 72

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 17. 6. 2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov družstva něco jiného.

.....
předseda družstva