



Počet stran: 44

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA VÁNEK

Vydání č. 1

Praha 2014

OBSAH

OBSAH	2
ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	5
Článek 1 Právní postavení	5
Článek 2 Obchodní firma a sídlo	5
Článek 3 Předmět činnosti a podnikání.....	5
Článek 4 Omezení při nakládání s majetkem	6
Článek 5 Družstevní podíl – obecná ustanovení	7
ČÁST DRUHÁ ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ.....	7
Článek 6 Základní ustanovení.....	7
Článek 7 Základní členský vklad	7
Článek 8 Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu.....	7
Další členský vklad.....	8
Článek 9 Společné ustanovení	8
Článek 10 Způsob určení výše dalšího členského vkladu.....	8
a způsob určení jeho splacení (splnění)	8
Článek 11 Smlouva o dalším členském vkladu	11
Článek 12 Více dalších členských vkladů téhož člena	11
Článek 13 Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství	11
ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU	12
Oddíl 1 Vznik členství a seznam členů.....	12
Článek 14 Podmínky pro členství, vznik členství.....	12
Článek 15 Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky	12
Článek 16 Seznam členů.....	13
Oddíl 2 Práva a povinnosti člena a bytového družstva	14
Článek 17 Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva.....	14
Článek 18 Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu – obecně	16
Oddíl 3 Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu	17
Článek 19 Převod družstevního podílu	17
Článek 20 Přechod družstevního podílu	17
Článek 21 Rozdělení družstevního podílu	18
Článek 22 Splynutí družstevních podílů	18
Oddíl 4 Zánik členství v bytovém družstvu.....	19
Článek 23 Způsoby zániku členství.....	19
Článek 24 Dohoda o zániku členství.....	19

Článek 25 Vystoupení člena z bytového družstva.....	19
Článek 26 Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov	20
Oddíl 5 Vyloučení člena z bytového družstva	20
Článek 27 Důvody pro vyloučení.....	20
Článek 28 Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení	21
Článek 29 Rozhodnutí o vyloučení	21
Článek 30 Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení	21
Společná ustanovení k vyloučení	21
Článek 31.....	21
Článek 32.....	22
Článek 33.....	22
Oddíl 6 Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva.....	22
Článek 34 Nárok na vypořádací podíl.....	22
Článek 35 Lhůta splatnosti vypořádacího podílu	23
ČÁST ČTVRTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU	23
Oddíl 1 Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy.....	23
Článek 36 Základní ustanovení.....	23
Článek 37 Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu	23
Oddíl 2 Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu, nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením.....	24
Článek 38.....	24
Článek 39 Nájemní smlouva	24
Článek 40 Nájemné	24
Článek 41 Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)	25
Oddíl 3 Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojené s nájmem družstevního bytu..	25
Článek 42 Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu	25
Článek 43 Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu	26
Článek 44 Opravy a údržba v bytě.....	27
Článek 45 Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto nájmu.....	28
Oddíl 4 Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu	29
Článek 46.....	29
Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu	29
Článek 47 Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva	30
Článek 48 Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu.....	30
ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	31

Oddíl 1 Obecná ustanovení o orgánech	31
Článek 49 Základní ustanovení.....	31
Článek 50 Společná ustanovení.....	31
Oddíl 2 Členská schůze	33
Článek 51 Postavení a působnost členské schůze.....	33
Článek 52 Svolání členské schůze	34
Článek 53 Usnášení schopnost členské schůze	35
Článek 54 Náhradní členská schůze	36
Článek 55 Rozhodování per rollam	36
Článek 56 Dílčí členská schůze	36
Oddíl 3 Volené orgány a jiné orgány bytového družstva	37
Článek 57 Představenstvo	37
Článek 58 Kontrolní komise	39
ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA	39
Článek 59 Základní ustanovení.....	39
Článek 60 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (dále jen „fond oprav“)	40
Článek 61 Fondy bytového družstva	40
Článek 62 Zisk bytového družstva	41
Článek 63 Ztráta bytového družstva	41
Článek 64 Uhrazovací povinnost členů	41
Článek 65 Uložení uhrazovací povinnosti	41
Článek 66 Výběrová řízení.....	42
Článek 67 Evidence majetku a vedení účetnictví	42
Článek 68 Řádná účetní závěrka	43
ČÁST SEDMÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	43
Článek 69 Zrušení bytového družstva	43
Článek 70 Zánik bytového družstva	43
ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	43
Článek 71.....	43
Článek 72.....	43
Článek 73.....	44
DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ	44

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Právní postavení

- 1) Bytové družstvo Vánek, 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 nemovitostí ve vlastnictví svém nebo jiných osob.
- 2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
- 3) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
- 4) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

Článek 2 Obchodní firma a sídlo

- 1) Obchodní firma: Bytové družstvo Vánek
- 2) Sídlo: Vánková 797/10, 181 00 Praha 8
- 3) IČ: 24142255

Článek 3 Předmět činnosti a podnikání

- 1) Základním předmětem činnosti Bytového družstva Vánek (dále jen bytové družstvo), je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.
- 2) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí, a to domů v Praze 8 - Čimice, Vánková č.p. 795-803, výměníku ve stavbě č.p. 804, souvisejících pozemků a dalších vlastněných nemovitostí, a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu nemovitostí pro své členy i nečleny jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a využíváním nemovitostí, a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.
- 3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti
 - a) provoz a správa nemovitostí popřípadě dalších staveb ve vlastnictví bytového družstva, sloužících k provozu a správě domu a pozemku, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,

- b) zajišťování splácení kupní ceny nemovitostí a s tím související finanční činnosti,
 - c) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním družstevních bytů členům bytového družstva-nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání družstevních bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze; interní legislativa schválená členskou schůzí družstva může upravit podrobnosti pro tuto činnost,
 - d) k zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odst. 1) až 3) je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníčkou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhá předchozímu schválení členskou schůzí,
 - e) převod bytových jednotek do vlastnictví členů družstva,
 - f) vybírání plateb za užívání družstevního bytu od členů družstva a ostatních nájemníků bytových i nebytových prostor na úhradu nákladů spojených s pořízením nemovitostí a se správou těchto nemovitostí, popřípadě dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí družstva vybírány, vedení evidence těchto plateb,
 - g) zajišťuje pojištění nemovitostí a odpovídá za dodržení předepsaných termínů plateb pojištění,
 - h) upravuje a řeší vztahy mezi družstvem a jeho členy, mezi členy navzájem a mezi družstvem a nájemci.
- 4) Bytové družstvo, spolu s činností podle odst. 1) až 3), může zajišťovat správu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob, nebo správu nemovitostí pro společenství vlastníků jednotek na základě sjednané smlouvy o správě nemovitostí.
- 5) Všechny uvedené činnosti mohou být vykonávány přímo Družstvem, nebo prostřednictvím jiných osob.
- 6) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.

Článek 4

Omezení při nakládání s majetkem

- 1) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit nemovitosti ve svém vlastnictví, nemovitosti s nimi věcně související, nebo s nimi tvořící funkční celek bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
- 2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo k nemovitostem s družstevními byty nebo k pozemkům jimi zastavěnými a s nimi věcně souvisejícími, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
- 3) Ustanovení odst. 2) se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.
- 4) Převodem vlastnických práv k jednotce členovi bytového družstva podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, je jeho další členský vklad vztahující se k této jednotce (čl. 10 odst. 1. písm. a) podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu vypořádán.

Článek 5

Družstevní podíl – obecná ustanovení

- 1) Družstevní podíl je tvořen souhrnem práv a povinností plynoucích z členství v bytovém družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje. Tím není dotčeno společné členství manželů.
- 3) Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.

ČÁST DRUHÁ

ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Článek 6

Základní ustanovení

- 1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
- 2) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení nemovitostí, v němž se nachází družstevní 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 družstevních bytů.
- 4) Člen se dále podílí složkou dalšího členského vkladu na pořízení družstevního bytu, jehož nebude nájemcem žádný z členů bytového družstva.
- 5) Přípustný je pouze peněžitý vklad.

Článek 7

Základní členský vklad

- 1) Výše základního členského vkladu je 20 000,- Kč a je pro všechny členy stejná. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne.
- 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) Manželé (společné členství manželů v družstvu) hradí společně pouze jeden základní členský vklad.

Článek 8

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

- 1) Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové bytového družstva. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.

- 2) Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle § 568 ZOK.

Další členský vklad

Článek 9

Společné ustanovení

- 1) Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení nemovitostí a na úhradě případných nákladů úvěrového financování kupní ceny nemovitostí dle čl. 3 odst. 2), v němž se nachází družstevní byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovitostí koupí, tak při pořízení nových družstevních bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.
- 2) Závazek k 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. 12, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak členská schůze podle čl. 10, je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu.
- 3) Člen se může podle čl. 6 odst. 3) podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.

Článek 10

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

- 1) Další členský vklad člena bytového družstva je určen k úhradě kupní ceny nemovitostí dle čl. 3 odst. 2) a k úhradě případných nákladů úvěrového financování jejich kupní ceny (vše dále společně „celková kupní cena“) a je tvořen dvěma složkami:
 - a) podílem každého člena na celkové kupní ceně odpovídající jím užívanému družstevnímu bytu,
 - b) podílem každého člena na celkové kupní ceně odpovídající družstevním bytům v bytových domech družstva dle čl. 3 odst. 2), jejichž nájemci nejsou členové družstva, nebo nepronajatých družstevních bytů bez nájemců.
- 2) Velikost složky dalšího členského vkladu každého člena družstva dle čl. 10 odst. 1 písm. a) je dána jeho podílem na celkové kupní ceně nemovitostí dle čl. 3 odst. 2). Tento podíl je určen poměrem podlahové plochy družstevního bytu užívaného členem družstva k součtu podlahových ploch všech družstevních bytů v bytových domech družstva.
- 3) Velikost složky dalšího členského vkladu každého člena družstva dle čl. 10 odst. 1 písm. b) je dána jeho podílem na celkové kupní ceně nemovitostí dle čl. 3 odst. 2), snížené o složky dalších členských vkladů všech členů družstva dle čl. 10 odst. 2) těchto stanov a o zaplacené nájemné za užívání družstevních bytů uvedených v čl. 10 odst. 1 písm. b) těchto stanov. Tento podíl je určen poměrem podlahové plochy družstevního bytu užívaného členem družstva k součtu podlahových ploch všech družstevních bytů užívaných všemi členy družstva.
- 4) Pro účely určení velikosti dalších členských vkladů jsou podlahové plochy družstevních bytů (výměra) v bytových domech družstva dohodnuty takto:

795		796		797		798		799	
Byt	Výměra	Byt	Výměra	Byt	Výměra	Byt	Výměra	Byt	Výměra
1	83,50	1	78,60	1	78,75	1	78,80	1	75,70
2	83,30	2	78,80	2	78,75	2	78,75	2	75,60
3	83,50	3	78,40	3	79,00	3	78,75	3	95,20
4	83,50	4	78,40	4	79,00	4	79,00	4	94,90
5	83,50	5	78,40	5	79,00	5	78,80	5	94,90
6	83,30	6	78,40	6	79,00	6	79,00	6	95,20
7	83,20	7	78,90	7	79,00	7	79,00	7	95,70
8	83,20	8	78,90	8	79,00	8	79,00	8	101,20
9	83,50	9	78,90	9	79,00	9	79,00	9	94,40
10	83,50	10	79,00	10	78,95	10	78,80	10	95,20
11	83,30	11	85,30	11	85,10	11	78,80	11	94,90
12	83,30					12	78,80	12	94,90
13	93,70					13	84,55		
800		801		802		803			
Byt	Výměra	Byt	Výměra	Byt	Výměra	Byt	Výměra		
1	78,40	1	78,40	1	78,40	1	85,40		
2	78,40	2	84,70	2	84,20	2	100,45		
3	78,45	3	78,40	3	78,60	3	85,40		
4	46,60	4	46,60	4	46,70	4	46,70		
5	85,60	5	85,40	5	85,50	5	85,40		
6	78,45	6	78,00	6	78,50	6	85,00		
7	46,20	7	46,20	7	46,60	7	46,30		
8	85,20	8	85,00	8	84,50	8	78,10		
9	78,00	9	78,00	9	78,10	9	85,55		
10	46,60	10	46,65	10	46,20	10	46,20		
11	85,20	11	85,20	11	85,40	11	85,05		
12	78,40	12	78,45	12	78,50	12	85,40		
13	46,60	13	46,65	13	46,75	13	46,70		
14	89,80	14	89,85	14	89,50	14	88,55		

Celková plocha všech družstevních bytů je 9 046,75 m²

Výměra je uváděna v m², výměra družstevního bytu je daná součtem plochy družstevního bytu a jedné poloviny plochy lodžie a jedné poloviny ploch sklepní koje.

- 5) K úhradě dalšího členského vkladu se členové družstva zavazují v termínech stanovených v dalších odstavcích tohoto článku.
- 6) Složku dalšího členského vkladu dle čl. 10 odst. 2) těchto stanov lze jednorázově uhradit až do výše 100 % ceny podílu člena družstva na celkové kupní ceně jím užívaného družstevního bytu takto:
 - a) v plné výši před koupí nemovitostí dle čl. 3 odst. 2); v tomto případě odpovídá výše této složky jeho dalšího členského vkladu jeho podílu dle čl. 10 odst. 2) pouze na kupní ceně nemovitostí dle čl. 3 odst. 2) a nikoliv i na nákladech úvěrového financování tohoto jeho podílu na této kupní ceně.
 - b) v plné výši sice po koupí nemovitostí dle čl. 3 odst. 2), avšak před plným splacením úvěru na úhradu jejich kupní ceny bytovým družstvem; v tomto případě odpovídá výše této složky jeho dalšího členského vkladu jeho podílu dle čl. 10 odst. 2) na kupní ceně nemovitostí dle čl. 3 odst. 2) a pouze na těch nákladech úvěrového financování tohoto jeho podílu na této kupní ceně, které vzniknou do doby plného splacení jeho dalšího členského vkladu.

- c) v rozsahu menším než 100 % před koupí nemovitostí dle čl. 3 odst. 2); v tomto případě odpovídá výše této složky jeho dalšího členského vkladu jeho podílu dle čl. 10 odst. 2) na kupní ceně nemovitostí dle čl. 3 odst. 2) a pouze na poměrné části nákladů úvěrového financování tohoto jeho podílu na této kupní ceně, která je určena poměrem předčasně nesplacené částky k celkové částce jeho podílu na této kupní ceně určené dle čl. 10 odst. 2).
- d) v rozsahu vyšším než dle čl. 10 odst. 9 písm. a) avšak menším nežli 100 % sice po koupi nemovitostí dle čl. 3 odst. 2), avšak před plným splacením úvěru na úhradu jejich kupní ceny bytovým družstvem; v tomto případě odpovídá výše této složky jeho dalšího členského vkladu jeho podílu dle čl. 10 odst. 2) na kupní ceně nemovitostí dle čl. 3 odst. 2) a na nákladech úvěrového financování této kupní ceny, které vzniknou do doby vyššího splacení jeho dalšího členského vkladu, a pouze na poměrné části nákladů úvěrového financování tohoto jeho podílu na této kupní ceně, které vzniknou od doby vyššího splacení jeho dalšího členského vkladu, která je určena poměrem předčasně nesplacené částky ku celkové částce zůstatku jeho podílu na této kupní ceně dle čl. 10 odst. 2) těchto stanov, určené ke dni vyššího splacení.
- 7) Mimořádné platby dle čl. 10 odst. 6 písm. b) a d) těchto stanov jsou přípustné pouze jedenkrát ročně vždy nejpozději 1 měsíc před výročním datem uzavření smlouvy o úvěru bytového družstva na koupi nemovitostí dle čl. 3 odst. 2), v němž je dle podmínek smlouvy o úvěru přípustné bez sankcí předčasné splacení úvěru. Za datum splacení dle čl. 10 odst. 6 písm. b) a d) těchto stanov se považuje nikoliv datum platby člena, nýbrž až nejbližší následující výroční datum uzavření smlouvy o úvěru družstva na koupi nemovitostí dle čl. 3 odst. 2).
- 8) Složku dalšího členského vkladu dle čl. 10 odst. 1 písm. b) nelze uhradit jednorázově či předčasně, nerozhodne-li členská schůze jinak.
- 9) Další členský vklad bude splácen, nezaplatí-li jeho část člen jednorázově dle čl. 10 odst. 6), v pravidelných měsíčních splátkách uvedených v Rozhodnutí představenstva bytového družstva, poprvé nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci splatnosti první splátky úvěru bytového družstva na koupi nemovitostí dle čl. 3 odst. 2) a dále pravidelně vždy do 20. dne každého dalšího kalendářního měsíce až do měsíce předcházejícího splatnosti poslední splátky tohoto úvěru. Výše jedné každé splátky dalšího členského vkladu člena odpovídá jeho podílu na jedné každé celkové splátce úvěru družstva, které jsou určeny:
- a) podílem v poměru dle čl. 10 odst. 2) na splátce jistiny úvěru s tím, že podlahové plochy družstevních bytů, užívaných členy bytového družstva, kteří své další členské vklady splatili již dříve plně dle čl. 10 odst. 6 písm. a) a b), se počítají 0 m² a že podlahové plochy družstevních bytů, užívaných členy bytového družstva, kteří své další členské vklady splatili již dříve vyššími částkami dle čl. 10 odst. 6 písm. c) a d), se počítají pouze částečně v poměru dle čl. 10 odst. 6 písm. d),
- b) podílem na splátce úroků z úvěru, určeném dle čl. 10 odst. 9 písm. a),
- c) podílem v poměru dle čl. 10 odst. 3) na zbylé části splátky jistiny úvěru, nekryté dalšími členskými vklady všech členů bytového družstva dle čl. 10 odst. 9 písm. a), a na zbylé části splátky úroků z úvěru, nekryté dalšími členskými vklady všech členů bytového družstva dle čl. 10 odst. 9 písm. b), po snížení o nájemné, zaplacené v předchozím kalendářním měsíci za užívání družstevních bytů uvedených v čl. 10 odst. 1 písm. b).
- 10) Rozpis a výše měsíčních splátek na úhradu dalšího členského vkladu obdrží každý člen družstva jako přílohu nájemní smlouvy. Případné změny výše těchto splátek (zejm. v souvislosti se změnami sazeb úroků z úvěru bytového družstva) oznámí a doloží členům bytového družstva představenstvo bytového družstva.
- 11) Manželé (společné členství manželů v družstvu) hradí společně pouze jeden další členský vklad.

- 12) 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 družstevního bytu, určí svým usnesením představenstvo bytového družstva, a to tak, aby odpovídala obvyklé ceně (tržní) tohoto uvolněného družstevního bytu stanovené znaleckým posudkem. Případnou nižší částku dalšího členského vkladu musí předem schválit členská schůze družstva.
- 13) Při změně podlahové plochy kteréhokoliv z družstevních bytů v bytových domech družstva se automaticky mění i výše dalších členských vkladů členů družstva, které se nově přepočtou dle čl. 10 odst. 2) a odst. 3) těchto stanov se zohledněním změněné výměry podlahové plochy bytů. Rozdíl mezi dosavadní a novou výší dalších členských vkladů se poměrně rozpočte na všechny splátky dle čl. 10 odst. 9) těchto stanov. Členové družstva jsou povinni splácet své další členské vklady v nové výši ode dne doručení oznámení představenstva dle čl. 10 odst. 10) těchto stanov s tím, že částka, odpovídající již dříve zaplaceným splátkám dalších členských vkladů či jejich mimořádným úhradám dle čl. 10 odst. 6) těchto stanov, je splatná do 90 dnů od doručení oznámení představenstva. Představenstvo je povinno doručit toto oznámení všem členům družstva do 90 dní od vzniku takové skutečnosti. To platí i pro upřesněný výměr družstevních bytů dle čl. 10 odst. 4) těchto stanov oproti jejich výměrám dle čl. 7 odst. 4) původních stanov družstva schválených jeho ustavující schůzí.

Článek 11

Smlouva o dalším členském vkladu

- 1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň
 - a) ujednání o výši peněžitého dalšího členského vkladu nebo způsob jeho určení,
 - b) ujednání o termínu a způsobu splacení dalšího členského vkladu,
 - c) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
- 2) Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.
- 3) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje podle čl. 51 odst. 2 písm. o) členská schůze.

Článek 12

Více dalších členských vkladů téhož člena

- 1) Má-li být s družstevním podílem a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.

Článek 13

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 odst. 2).
- 2) Ustanovení odst. 1) se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se tím vypořádává (čl. 4 odst. 4).

- 3) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odst. 1) a 2) obdobně.

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1 Vznik členství a seznam členů

Článek 14 Podmínky pro členství, vznik členství

- 1) Členem bytového družstva může být pouze fyzická osoba, za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách a jejíž členství je spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu družstevního bytu.
- 2) Základní podmínkou vzniku a trvání členství v bytovém družstvu je nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Splnění této podmínky nezakládá nárok na členství v bytovém družstvu.
- 3) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím členské schůze, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.
- 4) Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
- 5) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 46 a 47 těchto stanov.

Článek 15 Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky

- 1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň
 - a) obchodní firmu bytového družstva,
 - b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
 - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí podle čl. 10, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.
- 2) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské

příhláše, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.

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

Článek 16 Seznam členů

- 1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- 2) Do seznamu členů se zapisuje
 - a) jméno a bydliště člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště 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.
- 5) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen bytového družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit bytovému družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 6) Předseda představenstva bytového družstva je povinen umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 7) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je bytové družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 8) Přestane-li být člen bytového družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu předseda představenstva bytového družstva umožní

nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne bytové družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.

Oddíl 2 Práva a povinnosti člena a bytového družstva

Článek 17 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 odst. 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, a to postupem a způsobem podle zákona,
 - k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; představenstvo může případně určit povinnost členů hradit paušální částkou účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu, jakož i náklady veškerých dalších úkonů činěných družstvem z podnětu člena nebo v jeho prospěch,

- l) na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, který užívá či získá k němu užívací právo vstupem do družstva, a to do doby dle písm. m),
 - m) na převod družstevního bytu do osobního vlastnictví. Jakmile člen družstva úplně splatí složku svého dalšího členského vkladu dle čl. 10 odst. 1 písm. a) těchto stanov, a jakmile družstvu doručí písemné oznámení o vystoupení z družstva ke dni nabytí vlastnického práva k jím užívané bytové jednotce a jakmile požádá družstvo o uzavření smlouvy, kterou na něj družstvo bezúplatně převede vlastnictví jím užívané bytové jednotky a odpovídající podíl na nemovitostech tak, jak budou uvedeny v prohlášení vlastníka, je družstvo povinno takové žádosti člena družstva vyhovět. Družstvo mu touto smlouvou převede bytovou jednotku a odpovídající podíl na nemovitostech do osobního vlastnictví coby vypořádání jeho dalšího členského vkladu dle čl. 4 odst. 4 těchto stanov. Bezúplatným převodem se rozumí převod bytové jednotky a odpovídajícího podílu na nemovitostech do osobního vlastnictví pouze oproti úhradě poměrné části všech nákladů spojených s prohlášením vlastníka a se založením společenství vlastníků a dále oproti úhradě nákladů spojených s převodem bytové jednotky a odpovídajícího podílu na nemovitostech do osobního vlastnictví člena.
 - n) právo poskytnout družstevní byt do podnájmu se souhlasem představenstva, které jeho udělení může odmítnout pouze ze závažných důvodů,
 - o) právo žádat svolání mimořádné členské schůze při splnění podmínek uvedených v čl. 52 odst. 7,
 - p) právo na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby, spojené s užíváním bytové jednotky, stavu hospodaření družstva, právo na informace o pronájmu nebytových prostor, právo na informaci o uvolněné jednotce, právo obracet se na orgány družstva s podněty a stížnostmi, apod.
 - q) přednostní právo získat uvolněný družstevní byt (jednotku); podrobné podmínky realizace tohoto práva upraví usnesení členské schůze,
 - r) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou nemovitostí,
 - s) právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v družstevním bytě a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze,
 - t) další práva, vyplývající z příslušných ustanovení stanov družstva a ostatních vnitřních předpisů družstva.
- 4) V rámci povinností podle odst. 1) má člen zejména tyto základní povinnosti:
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
 - b) 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,
 - c) povinnost oznamovat písemně družstvu počet osob pobývajících jako návštěva v družstevním bytě člena déle než 3 měsíce v roce (nemusí jít o nepřetržitý pobyt) pro účely vyúčtování služeb,
 - d) povinnost chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav; další podrobnosti stanoví usnesení členské schůze a domovní řád,
 - e) dodržovat ustanovení interní legislativy bytového družstva,

- f) povinnost udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, řádně užívat společné části domu a pečovat o jejich vybavení, zajišťovat na svůj náklad opravy a údržbu jednotky, který užívá, a povinnost umožnit v odůvodněných případech prohlídku jednotky za účelem předcházení a kontroly závad (podrobnosti stanoví nájemní smlouva),
 - g) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva,
 - h) povinnost požádat představenstvo o souhlas s opravou nebo rekonstrukcí družstevního bytu (tato rekonstrukce nesmí zvláště hrubým způsobem omezit užívací práva ostatních nájemců bytů),
 - i) povinnost odstranit bez průtahů závady a poškození, způsobené na družstevním majetku z vlastní viny, z viny osob, které se členem bydlí nebo z viny návštěv a hostů člena družstva. Pokud se tak ani na písemné vyzvání představenstvem nestane, zařídí družstvo jejich odstranění na náklad provinilého člena,
 - j) povinnost dodržovat v případě chovu zvířat zásady hygieny a neomezovat práva ostatních uživatelů družstevních bytů v bytových domech družstva; ve společných prostorách a sklepních kójičích bytových domů je chov zvířat zakázán,
 - k) ve lhůtách podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu platit včas a řádně stanovené platby, poplatky a splátky členských vkladů, dalšího členského vkladu (členského podílu na celkové kupní ceně), způsob a termíny plateb a splátek oznámí členům družstva představenstvo. Je-li člen v prodlení s placením a nepožádá-li včas představenstvo družstva o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atd.), anebo není-li mu tento odklad odůvodněně poskytnut, je povinen platit úrok z prodlení ve výši 0,25% dlužné částky za každý den prodlení. Výčet poplatků za byt, služby, příspěvky do fondů družstva atd. a způsob jejich úhrady stanoví podrobně představenstvo družstva.
- 5) Pokud člen družstva poruší některou z výše uvedených povinností, je povinen nahradit družstvu veškeré prokazatelné náklady, které družstvu vznikly v souvislosti s porušením této povinnosti. Tím se nezabývá další odpovědnosti stanovené těmito stanovami či zákonem.
- 6) Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odst. 3) a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odst. 4).
- 7) V případě převodu družstevního bytu do vlastnictví člena po splnění podmínek podle čl. 17 odst. 3 písm. m) je družstvo povinno žádosti člena družstva vyhovět do 3 měsíců od jejího doručení družstvu a smlouvu s ním uzavřít v případě, bylo-li v době podání této žádosti již zapsáno prohlášení vlastníka nemovitostí dle čl. 3 odst. 2) do katastru nemovitostí. Pokud prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí ještě zapsáno nebylo, je družstvo povinno žádosti člena vyhovět do 3 měsíců od zápisu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí a smlouvu s členem v této lhůtě uzavřít. Je-li dům a s ním příslušející pozemky předmětem zástavy bance při poskytnutém úvěru, bude pak družstevní byt (bytová jednotka) tohoto člena z předmětné zástavy vyvázán, a to bezodkladně dle podmínek úvěru.

Článek 18

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu – obecně

Práva a povinnosti člena a bytového družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu jsou upravena v části čtvrté těchto stanov (nájem družstevního bytu). Není-li v těchto stanovách a v ZOK upraveno jinak, použijí se ustanovení NOZ o nájmu bytu. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v bytovém družstvu.

Oddíl 3

Převod, přechod, rozdělení a splnutí družstevního podílu

Článek 19

Převod družstevního podílu

- 1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv, co musí být ve smlouvě výslovně uvedeno.
- 2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
- 3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15 dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu a po obdržení oznámení družstva o výši těchto nesplněných závazků dohodu, v níž bude dojednáno způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.
- 4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
- 5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odst. 4) provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je nabyvatel povinen zaplatit družstvu náhradu nákladů s tím spojených v paušální výši 2 500,- Kč.
- 6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením čl. 37.

Článek 20

Přechod družstevního podílu

- 1) Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.

- 2) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.
- 3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
- 4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením čl. 37.

Článek 21

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 odst. 2) a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov.
- 2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu 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 nastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem bytovému družstvu ve výši určené stanovami bytového družstva.
- 4) Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.
- 5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením čl. 37.

Článek 22

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, anebo nabude další družstevní podíl v souvislosti se získáním uvolněného družstevního bytu (čl. 10 odst. 12).
- 2) Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odst. 3).
- 3) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1), nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.
- 4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením čl. 37.

Oddíl 4 Zánik členství v bytovém družstvu

Článek 23 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 vyznamení 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 dosud nesplacené vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

Článek 24 Dohoda o zániku členství

- 1) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený 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. 23 odst. 2) platí obdobně.

Článek 25 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 3 měsíce, vyjma vystoupení podle čl. 17 odst. 3 písm. m). Běh

výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.

- 2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 23 odst. 2) platí obdobně.

Článek 26

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 odst. 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 odst. 1), není pro něho schválená změna stanov činná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
- 4) Ustanovení čl. 23 odst. 2) platí obdobně.

Oddíl 5

Vyloučení člena z bytového družstva

Článek 27

Důvody pro vyloučení

- 1) Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
- 2) Porušením členské povinnosti závažným způsobem podle odst. 1 písm. a) se rozumí prodlení člena se splátkami svého dalšího členského vkladu (do pořizovacího fondu) v součtu za 3 měsíce, anebo kdy součet dlužných plateb do všech ostatních fondů dosáhne výše 15.000,- Kč a nepovolilo-li mu představenstvo družstva odklad.
- 3) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva dále vyloučit
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
 - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 4) Hrubým porušením povinnosti z nájmu podle odst. 3 písm. a) je porušení jakékoliv povinnosti z nájmu za předpokladu, že byl nájemce na toto porušení družstvem písemně upozorněn a že tuto povinnost nesplnil, resp. její porušení nenapravit a jeho následky neodstranil, ani v přiměřené lhůtě, kterou mu k tomu družstvo poskytlo.

Článek 28

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

- 1) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odst. 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 případně 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 odst. 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 29

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. Předcházel-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 30

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

- 1) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen písemně 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.

Společná ustanovení k vyloučení

Článek 31

- 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 odst. 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 32

- 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 33

- 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 odst. 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.

Oddíl 6

Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva

Článek 34

Nárok na vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
- 2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.
- 3) Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a tím byl vypořádán 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 (čl. 4 odst. 4), rovná se vypořádací podíl:
 - a) splacenému základnímu členskému vkladu;

- b) splacenému dalšímu členskému vkladu dle článku 10 odst. 1 písm. b) těchto stanov;
 - c) spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/116 na nebytových jednotkách v domě vymezených prohlášením vlastníka (a k nim příslušejícím podílům na společných částech domu a pozemků).
- 4) Ustanovení odst. 3 platí také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů.
 - 5) Podílel-li se v případě podle odst. 3) člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem a které mu byly převedeny do vlastnictví, postupuje se i v případě těchto dalších členských vkladů dle odst. 3.

Článek 35

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 v těchto stanovách nebo ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

ČÁST ČTVRTÁ

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

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

Článek 36

Základní ustanovení

- 1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
- 2) Právo bydlet a užívat přidělený družstevní byt vyplývá pro člena družstva z jeho členství v družstvu.
- 3) Základní podmínkou pro vznik práva nově přijímaného člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:
 - a) člen se sám podílí nebo jeho právní předchůdce se sám podílel na pořízení tohoto družstevního bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
 - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
- 4) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

Článek 37

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 odst. 1) a 2) platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena bytového družstva.

Oddíl 2

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

Článek 38

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 čl. 40.

Článek 39

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. 40, 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 družstevním 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 čl. 40, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

Článek 40

Nájemné

- 1) Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové hradí v nájemném bytovému družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů (zejm. správa nemovitostí, pojištění nemovitostí, daň

z nemovitostí, další náklady spojené s provozem bytového družstva vč. odměn členů jeho orgánů apod.), včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce vlastněných nemovitostí, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

- 2) Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odst. 1).
- 3) V případě vážných potíží může člen požádat představenstvo o odklad svých platebních povinností vůči družstvu. Představenstvo může povolit odklad platby nejvýše o 6 měsíců za podmínky, že člen před vznikem prodlení s platbou požádá představenstvo o odklad a současně bude dohodnut splátkový kalendář odložených plateb.

Článek 41

Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s družstevními 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, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a údržba vzduchotechniky a odvoz komunálního odpadu.
- 2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo. 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) Zálohy se platí měsíčně předem.
- 4) Představenstvo, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
- 5) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

Oddíl 3

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

Článek 42

Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

- 1) Byt je ohraničen vnějším lícem vstupních dveří do bytu, vnitřním lícem okenního rámu a vnitřního zasklení oken, vnitřním lícem okenního parapetního zdiva a ostění, lícem vnitřního zdiva, podlahami a stropy, které se nacházejí pod uzavřením bytu. Součástí bytu nejsou stoupací rozvody vedení energií a médií sloužící rovněž pro ostatní byty. Součástí bytu naopak jsou instalace přívodu energií, médií, odpadů, a to:
 - a) elektroinstalace od vývodu z elektroměru až k zásuvkám a spotřebičům, vč. spotřebičů,

- b) všechny rozvody kanalizačních odpadů v bytě až po odbočku na stoupačce odpadní vody,
- c) veškeré slaboproudé rozvody ve zdech, vč. přípojovacích krabic, a to od vstupu do bytu,
- d) pro přívod vody první přípojovací šroubení za měřičem vody, včetně těsnění. Měřič je součástí společných prostor,
- e) pro vzduchotechniku hrana příruby vývodu z centrálního rozvodu vzduchotechniky. Příruba je součástí společných prostor,
- f) pro společný anténní rozvod přípojovací zásuvka určená pro připojení propojovacího signálního kabelu. Zásuvka je ještě součástí společných prostor,
- g) součástí bytu jsou i větrací rozvody a k bytu příslušející sklep umístěný mimo byt v 1.PP.

2) Bytové družstvo zejména:

- a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu družstevní byt a společné části domu ve stavu způsobilém k užívání (v rozsahu, v němž k jeho údržbě a opravám není povinen sám nájemce dle čl. 44 odst. 2) a udržovat v bytovém 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, není-li k jejímu odstranění povinen sám nájemce dle čl. 44 odst. 2),
- c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních družstevních bytů nebo bytového 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 družstevního bytu,
- d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu družstevního bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 44 odst. 3), má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

- 3) 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 družstevního bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v družstevním bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek 43

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

1) Člen družstva jako nájemce družstevního bytu zejména:

- a) má právo bydlet a užívat přidělený družstevní byt,
- b) má právo na to, aby s ním mohli v družstevním bytě bydlet a byt užívat jeho rodinní příslušníci a další osoby, které žijí s členem družstva ve společné domácnosti (dále jako „uživatelé“). Počet uživatelů je člen družstva povinen oznámit družstvu při sjednávání nájemní smlouvy, a jejich změny do 30-ti dnů,
- c) má právo užívat společné prostory a zařízení domů v souladu s domovním řádem, jakož i další služby poskytované družstvem,
- d) provádí a hradí údržbu a opravy v družstevním bytě v rozsahu určeném podle čl. 44 odst. 2) a 3),

- e) je oprávněn užívat družstevní byt nebo jeho část k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem představenstva družstva. Podnikatelskou činností není ve smyslu tohoto ustanovení uvedení sídla společnosti na adrese trvalého bydliště. Představenstvo souhlas udělí, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro družstevní byt nebo bytový dům, anebo pro ostatní obyvatele bytového domu; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu.
- 2) Člen družstva může družstevní byt nebo jeho část přenechat do podnájmu jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. V případě, jestliže družstvu již vznikla povinnost převést byt do vlastnictví člena, který je nájemcem dotčeného družstevního bytu je představenstvo povinno udělit souhlas s podnájemem. Nesouhlasí-li představenstvo s podnájemem, rozhoduje ve věci členská schůze.
- 3) Představenstvo souhlas s podnájemem udělí za předpokladu, pokud se člen družstva zaváže, že případná porušení povinností podnájemce budou považována za porušení členských povinností nájemce/člena družstva, a pokud dále ve smlouvě o podnájmu zaváže podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájemem je povinen nájemce člen družstva poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud člen družstva-nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájemem. 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.
- 4) Další podmínky, práva a povinnosti, zejména s ohledem na řádné užívání družstevních bytů v souladu s dobrými mravy a respektování práv ostatních členů družstva, stanoví domovní řád.
- 5) Není-li v těchto stanovách, či v domovním řádu odlišná úprava, platí o nájmu družstevního bytu ustanovená NOZ.

Článek 44 **Opravy a údržba v družstevním bytě**

- 1) Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu družstevní byt a bytový dům ve stavu způsobilém k užívání s omezením v rozsahu, v němž je k tomu povinen člen družstva-nájemce, a člen družstva-nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v družstevním bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.
- 2) Veškeré opravy a údržbu družstevního bytu provádí člen družstva na vlastní náklady, pokud představenstvo nebo členská schůze nerozhodne jinak.
- 3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje člen družstva-nájemce, se nepovažují opravy a údržba, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v družstevním bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do družstevního bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, nátěry konstrukčních prvků lodžii, opravy a výměny oken a balkónových dveří, nebo výměny jejich částí, systém vzduchotechniky včetně jeho napájení a regulace, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
- 4) Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující provádění některých oprav nebo běžné údržby družstevních bytů.

- 5) Člen družstva je povinen oznámit bez zbytečného odkladu představenstvu družstva potřebu těch oprav, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
- 6) Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání družstevního bytu nebo jimiž je užívání omezeno nebo ohroženo, ve lhůtě přiměřené charakteru závady, má člen družstva po předchozím písemném upozornění představenstva právo závady odstranit odborným způsobem nebo k tomu odborně způsobilou osobou na vlastní náklady a požadovat jejich přiměřenou náhradu od družstva, a to bez zbytečného odkladu. Právo na náhradu nákladů zanikne, nebylo-li uplatněno do tří měsíců od odstranění závad.
- 7) Člen družstva je povinen uvedením do původního stavu odstranit na svoje náklady závady, znečištění nebo poškození společných prostor nebo zařízení domů, které nepřiměřeným chováním, či jednáním způsobil sám nebo uživatelé jeho bytu nebo případně osoby, které jej navštíví. Nestane-li se tak, ani po předchozím upozornění, družstvo může závady, znečištění nebo poškození odstranit a požadovat od člena náhradu nákladů.
- 8) Člen družstva nesmí provádět stavební úpravy, zásahy do příslušenství, ani jiné podstatné změny dispozice družstevního bytu bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva, vydaného na základě podané písemné žádosti a předložené projektové dokumentace. Pokud družstvu již vznikla povinnost převést družstevní byt do vlastnictví člena, který je nájemcem stavebně upravovaného družstevního bytu, je představenstvo povinno udělit souhlas se stavebními úpravami vždy, to však jen za předpokladu dodržení stavebně-právních předpisů.
- 9) Představenstvo souhlas udělí, pokud člen družstva-nájemce dojedná s bytovým družstvem předem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé družstevních bytů nad míru přiměřenou, a pokud družstvu umožní kontrolovat postup prací a dodržování právních předpisů.

Článek 45

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

- 1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělení je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělení se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 4) Při splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.
- 5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odst. 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 odst. 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 4 Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

Článek 46 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 odst. 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 47
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 48
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 družstevního 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) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva-nájemcem v případě, kdy je bytový 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 družstevních bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví.

Podrobnosti v záležitostech uvedených v odst. 5) 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.

- 5) V situaci dle odst. 4) správu domu a pozemků (správa společných částí domu a správa pozemků) již nezajišťuje bytové družstvo, které již není vlastníkem domu, nýbrž ji zajišťuje správce ustavený způsobem podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví a zajišťuje tuto správu společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“). Zásadní záležitosti správy domu a pozemků, včetně oprav společných částí, modernizace, apod., rozhodují vlastníci jednotek na shromáždění vlastníků jednotek, jehož je bytové družstvo členem, jako vlastník nepřevedených jednotek.
- 6) Bytové družstvo má vůči členům-nájemcům i nadále práva a povinnosti pronajímatele, s tím, že požadavky na údržbu a opravy společných částí domu vznesené členy družstva-nájemci, nebo jejichž potřebu zjistilo bytové družstvo, uplatňuje jako člen SVJ ve vztahu k tomuto SVJ, které je zajišťuje ze společných prostředků SVJ.
- 7) Údržba a opravy v družstevním bytě, které dosud příslušely členovi-nájemci, i nadále zajišťuje tento člen družstva-nájemce. Údržbu a opravy v družstevním bytě, které dosud příslušely bytovému družstvu, zajišťuje i nadále bytové družstvo z prostředků nájemného. Přitom je povinno se řídit ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví a stanovami SVJ a nesmí zasahovat při této činnosti do společných částí

domu, uvedených v prohlášení vlastníka budovy, jímž byl dům rozdělen na dům s jednotkami, bez souhlasu SVJ.

- 8) Výši nájemného může bytové družstvo upravit při dodržení čl. 40) tak, aby odpovídala příspěvkům na správu nemovitostí placeným ve vztahu k jednotlivým družstevním bytům ve vlastnictví bytového družstva na účet SVJ.

ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1 Obecná ustanovení o orgánech

Článek 49 Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou:

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

Článek 50 Společná ustanovení

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

Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně svéprávná a 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.

- 2) Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.
- 3) Člen, který má být volen do voleného orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
- 4) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).
- 5) Funkční období volených orgánů je 3 roky. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.
- 6) Člen bytového družstva, který je do své funkce ve voleném orgánu zvolen, může z ní odstoupit. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva,

jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.

- 7) Kromě členů volených orgánů může být volen do těchto 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 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 program jednání a pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina. Zápis z jednání orgánu zpřístupní představenstvo členům družstva neprodleně, nejpozději však v termínu do 30 dnů od konání jednání.
- 10) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen nejpozději v den zániku jeho funkce 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.
- 11) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odst. 10), funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti.
- 12) 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, 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.
- 14) Na předložené podněty, návrhy, připomínky, žádosti a stížnosti členů družstva je povinen dotčený orgán odpovědět neprodleně písemně, nejpozději však v termínu do 30 dnů od doručení tomuto orgánu. Odpověď musí obsahovat výsledek a zvolený postup vyřízení
- 15) V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

Oddíl 2 Členská schůze

Článek 51 Postavení a působnost členské schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
- 2) Členská schůze:
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
 - c) určuje výši odměny představenstva a kontrolní komise, přičemž se postupuje podle čl. 50 odst. 13) 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 přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
 - m) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
 - 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,
 - r) rozhoduje o způsobu výpočtu nájemného z družstevního bytu,
 - s) rozhoduje o uzavření důležitých smluv, zejména úvěrové smlouvy, kupní smlouvy na nemovitosti, mandátní smlouvy na správu nemovitostí, obecné znění nájemních smluv o užívání družstevních bytů a nebytových prostor, zástavní smlouvy a jiné smlouvy, kterými se zřizují práva třetích osob, dále o poskytnutí ručení včetně ručení směnečného, o smlouvách o postoupení pohledávek a jiných důležitých smlouvách či přijímaných závazcích,
 - t) rozhoduje o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou družstevní byty a nebytové prostory, nebo o dispozicích s družstevními byty či nebytovými prostory; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést družstevní byt do vlastnictví člena, který je nájemcem

- u) rozhoduje o výdajích, pokud v jednotlivém případě převyší částku 300.000,00 Kč či jinou částku stanovenou usnesením členské schůze. Toto ustanovení se nevztahuje na plnění plynoucí z uzavřených smluv na dodávku energií.
- 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 52

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. Přednostně se použije adresa pro elektronickou komunikaci (e-mail), pokud člen tuto předal do evidence členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:
- a) firmu a sídlo bytového družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze, mimořádná nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze
 - 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 svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.
- 12) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.
- 13) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odst. 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 a to vč. určení výše nákladů, které jsou členové družstva povinni za toto seznámení družstvu uhradit.
- 15) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

Článek 53

Usnášení schopnost 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 být udělena pro zastoupení pouze na jedné členské schůzi. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- 5) 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 54

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 55

Rozhodování per rollam

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

- 1) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
- 2) 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.
- 3) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 2, písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 4) 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.
- 5) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- 6) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dnů ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Článek 56

Dílčí členské schůze

- 1) Představenstvo může rozhodnout, že se členská schůze bude konat formou dílčích členských schůzí.
- 2) Pro případ konání členské schůze formou dílčích členských schůzí jsou do jednotlivých dílčích členských schůzí zařazeni vždy členové bydlící v jednom bloku. Bloky jsou definovány podle projektu výstavby domů a to následovně:
 - a) blok A, který tvoří bytové domy 795 a 796,
 - b) blok B, který tvoří bytové domy 797 a 798,
 - c) blok C, který tvoří bytové domy 799, 800 a 801,

d) blok D, který tvoří bytové domy 802 a 803,
vše na ulici Vánková, Praha 8 – Čimice.

- 3) Všechny dílčí členské schůze se musí konat v období nejdéle 30 dnů od konání první dílčí členské schůze.
- 4) V ostatním je povinno představenstvo postupovat podle § 664 až § 668 ZOK.

Oddíl 3 **Volené orgány a jiné orgány bytového družstva**

Článek 57 **Představenstvo**

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda družstva samostatně v případě, nepřesahuje-li cena předmětu právního úkonu 100 000 Kč, alespoň dva členové představenstva, z nichž alespoň jedním je předseda nebo místopředseda družstva, v případě, přesahuje-li cena předmětu právního úkonu 100 000 Kč, avšak nepřesahuje 300 000 Kč, a podpisů předsedy nebo místopředsedy družstva a dvou členů představenstva v případě, přesahuje-li cena předmětu právního úkonu 300 000 Kč. V případě, jde-li však o smlouvy obvykle sjednávané při běžné činnosti družstva (zejm. o dodávkách služeb), podepisuje je předseda družstva samostatně.
- 2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise.
- 3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odst. 2) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce. Představenstvo samostatně rozhoduje o užití finančních zdrojů družstva, které byly členskou schůzí představenstvu schváleny. Výdaje nad tento finanční limit podléhají schválení členské schůze. Výjimku tvoří pouze nezbytně nutné náklady na odstranění havarijních stavů.
- 4) V orgánech SVJ je družstvo zastupováno představenstvem bytového družstva.
- 5) Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- 6) Představenstvo má 7 členů. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období, nebo kooptování podle odst. 17).
- 7) 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.

- 8) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odst. 7) 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, neprodleně písemně oznámí tuto okolnost představenstvu, to s ní seznámí nejbližší členskou schůzi a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto seznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.
- 9) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a dva místopředsedy.
- 10) Představenstvo se schází podle potřeby, minimálně jednou za 3 měsíce. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na vyzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.
- 11) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda (místopředsedové v určeném pořadí), zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Způsob svolání upraví představenstvo v jednacím řádu představenstva.
- 12) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud jednacím řádem představenstva takovou možnost připouští. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.
- 13) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, v případě rovnosti hlasů se použije ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy.
- 14) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 15) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.
- 16) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 17) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva.
- 18) Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 19) Do působnosti představenstva náleží i řešení sporů mezi nájemníky v bytovém domě, které vznikly v souvislosti s užíváním družstevních bytů a nebytových prostor.

Článek 58 **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.
- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
- 4) Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.
- 5) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.
- 7) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva 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 písemně 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 písemně pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva.
- 10) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.
- 11) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 12) Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení čl. 57 odst. 7), 8), 14), 16) a 17).

ČÁST ŠESTÁ **HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA** **(PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ)**

Článek 59 **Základní ustanovení**

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

Článek 60
Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice
(dále jen „fond oprav“)

- 1) Fond oprav se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z prodeje majetku družstva.
- 2) Fond oprav se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
- 3) Nevyčerpané prostředky tohoto fondu se převádějí do příštího roku. Způsob tvorby a použití tohoto fondu oprav podrobně upravuje interní legislativa bytového družstva, schválená členskou schůzí.
Příspěvek do tohoto fondu oprav nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

Článek 61
Fondy bytového družstva

- 1) Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku.
Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva.
Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.
- 2) Bytové družstvo vytváří fond pořizovací, který se tvoří z dalších členských vkladů a jehož prostředky se použijí výlučně na úhradu nákladů spojených s koupí nemovitostí, zejm. na zaplacení kupní ceny. Nevyčerpané prostředky tohoto fondu se převádějí do příštího roku.
- 3) Bytové družstvo vytváří fond provozní, který se tvoří z pravidelných měsíčních úhrad placených členy družstva a jehož prostředky se použijí na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které družstvo platí zejména na základě došlých faktur a jiných dokladů. Prostředky tohoto fondu se evidují podle jednotlivých členů a nájemců a vyúčtovávají se ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva a nájemci.
- 4) Bytové družstvo vytváří rezervní fond, který se tvoří z pravidelných příspěvků členů družstva ve výši schválené členskou schůzí bytového družstva jako rezerva pro mimořádné situace. Prostředky tohoto fondu budou umístěny na spořicí účet a budou sloužit jako „garance“ splácení úvěru pro finanční instituci úvěrující bytové družstvo. Prostředky tohoto fondu se použijí ke krytí případných výpadků při splácení úvěru a úhrad do dalších fondů bytového družstva. Náhradu za takto vyčerpané prostředky tohoto fondu je představenstvo bytového družstva povinno bezodkladně vymáhat od těch jeho členů, jejichž nesplněné platební povinnosti byly překlenuty prostředky z tohoto fondu. Nevyčerpané prostředky tohoto fondu se převádějí do příštího roku. Skončením splácení úvěru se tento fond automaticky včleňuje do fondu oprav.
- 5) Bytové družstvo vytváří vypořádací fond, který se tvoří z té části příjmu, který bytové družstvo dosáhne z družstevních bytů dle čl. 10 odst. 1) písm. b) těchto stanov (např. jejich přidělením členu družstva) a který bude přesahovat úhradu podílu na kupní ceně nemovitostí dle čl. 3 odst. 2) těchto stanov připadajícího na tyto družstevní byty, ke kterýmto úhradě musí být tento příjem primárně použit. Prostředky tohoto fondu budou sloužit k placení vypořádacích podílů dle čl. 34 odst. 3) písm. a) a b) těchto stanov. Nevyčerpané prostředky tohoto fondu se převádějí do příštího roku.
- 6) Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.

- 7) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje interní legislativa bytového družstva schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.
- 8) Případná změna účelového užití příjmů bytového družstva odchýlná od tohoto článku musí být schválena členskou schůzí. To platí i v případě přesunů finančních zdrojů bytového družstva umístěných v některém z jeho fondů do jiného fondu.
- 9) V případě jiných příjmů bytového družstva, které nejsou uvedeny v tomto článku, rozhoduje o jejich zařazení do fondů družstva představenstvo.

Článek 62

Zisk bytového družstva

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

Článek 63

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).

Článek 64

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.

Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek 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.

Článek 65

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,
 - 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.

Článek 66 **Výběrová řízení**

- 1) Na každou zakázku, která má být realizována po dobu delší než jeden rok, nebo za kterou by bytové družstvo mělo zaplatit plnění vyšší než 300 000 Kč, musí být vyhlášeno a zpracováno výběrové řízení. Výběrové řízení vyhláší představenstvo družstva a seznamuje s tím všechny členy družstva prostřednictvím internetových stránek družstva. Každý člen družstva je oprávněn navrhnout dodavatele na plnění zakázky a musí být osloveno tolik dodavatelů, aby mohla komise vybírat z minimálně třech nabídek. Výjimku povoluje představenstvo na základě předložené a řádně zdůvodněné žádosti předsedy výběrové komise. Výběrové řízení musí být jasné, transparentní a splnit stanovený cíl. O vítězi výběrového řízení rozhoduje představenstvo a jeho rozhodnutí schvaluje kontrolní komise. Rozhodnutí představenstva i případné neschválení tohoto rozhodnutí kontrolní komisí musí být řádně odůvodněno.
- 2) Jako zakázka spadající do výběrového řízení je i každá zakázka, která byla přidělena bez výběrového řízení na dobu 1 rok nebo kratší a tuto je potřeba po jejím skončení prodloužit, nebo pro její pokračování uzavřít smlouvu novou. Zakázkou je v tomto případě chápáno jakékoliv plnění, které provádí družstvo vůči dodavateli a které převyšuje částku 50.000,00 Kč. Toto ustanovení se nevztahuje na smlouvy uzavřené na dodávku energií a služeb, u kterých není výběr dodavatele možný
- 3) Představenstvo nemůže provést změnu vítěze výběrového řízení. V případě neschválení vítěze kontrolní komisí se výběrové řízení zopakuje.
- 4) Výběrové řízení je vnitřní záležitostí družstva, není vázáno zákonnými požadavky a nelze se proti závěrům odvolávat ani podávat jiné právní kroky.
- 5) Průběh výběrového řízení se řídí interní legislativou družstva. Za její přípravu je odpovědné představenstvo družstva.

Článek 67 **Evidence majetku a vedení účetnictví**

- 1) Za hospodaření družstva odpovídá představenstvo družstva, které založí a vede účet u peněžního ústavu.
- 2) Družstvo vede evidenci majetku a účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy prostřednictvím správcovské firmy.
- 3) K rozhodování o nakládání s finančními prostředky jsou v souladu s těmito stanovami oprávněni pouze předseda nebo místopředsedové družstva. Tyto úkony musí být schváleny představenstvem.
- 4) Ve výjimečných případech (např. dlouhodobé onemocnění, zranění, pobyt v nemocnici), kdy předseda ani místopředsedové nemohou tuto činnost vykonávat, mohou pověřit nakládání s finančními prostředky jiného člena představenstva.

Článek 68 **Řádná účetní závěrka**

- 1) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní uzávěrku, v případě, kdy toto vyžadují předpisy, mimořádnou, případně mezitimní účetní závěrku.
- 2) Spolu s řádnou účetní závěrku navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
- 3) Členové družstva si mohou vyžádat účetní závěrku a návrh na rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát

ČÁST SEDMÁ **ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

Článek 69 **Zrušení bytového družstva**

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

Článek 70 **Zánik bytového družstva**

Bytové družstva zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

ČÁST OSMÁ **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Článek 71

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

Článek 72

- 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 odst. 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 73

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 26.3. 2015 jako změny dosavadních stanov schválených ustavující schůzí bytového družstva dne 23.6.2011, které v plném rozsahu nahrazují.

DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Nemovitosti - pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Pro účely těchto stanov se nemovitostmi rozumí pozemky a stavby (bytové domy a ostatní stavby, včetně jejich jednotek a společných částí domů) ve vlastnictví Bytového družstva Vánek.

Bytový dům – stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení.

Jednotka – bytová jednotka (byt) nebo nebytový prostor nebo rozestavěná bytová jednotka (byt) nebo rozestavěný nebytový prostor vymezená jako část domu zapsaná na listu vlastnictví (LV) v katastru nemovitostí.

Bytová jednotka (byt) – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Družstevní byt – bytová jednotka (byt) ve vlastnictví Bytového družstva Vánek.

Nebytový prostor – místnost nebo soubor místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení

Společné části domu - části domu určené pro společné užívání