

STANOVY

Bytového družstva Křejského 1528-1529

ČÁST PRVNÍ

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Právní postavení

(1) Bytové družstvo Křejského 1528-1529 (dále jen „**Bytové družstvo**“ nebo „**Družstvo**“) je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech č. 90/2012 Sb. (dále jen „**ZOK**“), ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „**OZ**“) o právnických osobách, pokud se vztahují také na bytová družstva, a těmito stanovami.

(2) Bytové družstvo v právních vztazích vystupuje svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky Družstva, uhrazovací povinnost mají jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.

(3) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona ZOK společenství neuzavřeného počtu osob založené především za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

(4) Tyto stanovy byly přijaty formou veřejné listiny a jejich změny rovněž vyžadují formu veřejné listiny.

Článek 2

Obchodní firma a sídlo

(1) Firma: Bytové družstvo Křejského 1528-1529

(2) Sídlo: Křejského 1528/5, 149 00 Praha 4 – Chodov

(3) IČO: 26750716

(4) Družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle Dr, číslo vložky 5764.

(5) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku, která je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem jeho členům.

Článek 3

Předmět činnosti

(1) Základním účelem založení a předmětem činnosti Bytového družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov a příslušných právních předpisů.

(2) Pro uspokojování bytových potřeb svých členů zajišťuje Bytové družstvo zejména tyto činnosti:

a) provoz a správu bytových domů a pozemků ve vlastnictví Družstva, včetně údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce, a dále hospodaření s majetkem Družstva pro tyto účely;

b) pronájem družstevních bytů a obstarávání základních služeb spojených s jejich užíváním členům Bytového družstva-nájemcům, včetně uzavírání nájemních smluv;

c) pronájem nebytových prostor a obstarávání základních služeb spojených s jejich užíváním členům Družstva i jiným fyzickým či právnickým osobám, včetně uzavírání nájemních smluv; směrnice schválené členskou schůzí Družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.

(3) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 a 2 tohoto článku je Bytové družstvo oprávněno sjednat smlouvu s jinou osobou (právnickou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené.

(4) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.

(5) Bytové družstvo může za podmínek stanovených ZOK provozovat i jinou činnost, pokud tím neohroží uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost bude mít pouze vedlejší charakter.

Článek 4

Omezení při nakládání s majetkem

(1) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související 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 budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu uděleného všemi členy Družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

(3) Rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů mezi členy Bytového družstva se vylučuje.

Článek 5

Družstevní podíl – obecná ustanovení

(1) Družstevní podíl představuje majetková i nemajetková práva a povinnosti člena plynoucí z členství v Družstvu.

(2) Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl. Bytové družstvo nemůže nabýt vlastní družstevní podíl.

(3) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.

(4) Družstevní podíl, s nímž je spojeno právo nájmu nebytového prostoru, se vylučuje.

(5) Zastavení družstevního podílu 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 jeho členů.

(2) Člen Družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.

(3) Člen se může na základním kapitálu podílet více dalšími členskými vklady spojenými s více předměty jeho nájmu za podmínek podle těchto stanov.

Článek 7

Základní členský vklad

(1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 700,- Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v Bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v Družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, kdy by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

(2) V případě, že vznikne členství v Družstvu převodem nebo přechodem družstevního podílu, základní členský vklad zaplacený převodcem (právním předchůdcem) nabyvatele družstevního podílu se převádí nebo přechází na nového nabyvatele družstevního podílu společně s tímto podílem.

Článek 8

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

(1) Zvýšit základní členský vklad lze pouze doplatky členů.

(2) Zvýšení základního členského vkladu podle odstavce 1 tohoto článku je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí tři čtvrtiny všech členů Bytového družstva.

(3) Ke zvýšení základního členského vkladu doplatky členů může dojít pouze jednou za tři roky a nejvýše na trojnásobek jeho stávající výše. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.

(4) O snížení základního členského vkladu by rozhodovala členská schůze, pokud by s tím souhlasily aspoň dvě třetiny členů Družstva přítomných na členské schůzi, přičemž musí být dodržen postup podle § 567b a následující ZOK.

Článek 9

Další členský vklad – společné ustanovení

(1) Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení bytových domů s pozemky, v nichž se nachází byt, jehož se jako člen Bytového družstva stane nájemcem nebo jehož je nájemcem.

(2) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí se sjednává s Družstvem písemnou smlouvou o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) podle čl. 11 těchto stanov, popřípadě může být další členský vklad splacen v plné výši před vznikem členství podle čl. 10 odst. 3 těchto stanov.

(3) Člen se může podílet na základním kapitálu Družstva více dalšími členskými vklady.

(4) Nepeněžitý další členský vklad se vylučuje.

(5) V případě, že vznikne členství v Družstvu převodem družstevního podílu, přísluší tomuto členovi další členský vklad ve výši spojené s družstevním podílem převodce.

(6) V případě, že vznikne členství v Družstvu přechodem družstevního podílu, přísluší tomuto členovi další členský vklad ve výši spojené s družstevním podílem jeho právního předchůdce.

Článek 10

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

(1) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena určuje členská schůze takovým způsobem, aby vyjadřoval podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemků s domy) připadající na byt, jehož je člen nájemcem.

(2) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání Družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného družstevního bytu, určí svým usnesením členská schůze Družstva.

(3) Členská schůze svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splnit před vznikem členství, nebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, ke kterým se zavázal a jejichž výši a lhůty pro splacení členská schůze stanovila.

Článek 11

Smlouva o dalším členském vkladu

(1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje kromě údajů o účastnících smlouvy:

a) údaje o výši dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jeho výpočtu podle odstavce 2 tohoto článku;

b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo

c) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu;

d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

(2) V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu schváleného usnesením členské schůze, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí členská schůze, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.

(3) Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu za trvání členství v Bytovém družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.

(4) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu je podmíněno splacením dalšího členského vkladu. Celkovou výši dalšího členského vkladu stanoví členská schůze.

(5) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje podle článku 52 odst. 2 písm. f) těchto stanov členská schůze Družstva.

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 nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.

(2) Pokud se několik členů, či všichni členové Družstva společně podílí každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není žádný z těchto členů, ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle čl. 11 těchto stanov a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je, či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.

(3) V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2 tohoto článku se ke smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi Družstvem a těmito členy o nakládání s tímto družstevním bytem pro případ, že se v budoucnu uvolní, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto družstevnímu bytu.

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.

(2) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 1 tohoto článku 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, která má na území České republiky trvalý pobyt, a to za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách.

(2) Za trvání Bytového družstva vzniká členství:

a) přijetím za člena rozhodnutím členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu; je-li s členstvím spojeno právo na nájem družstevního bytu, vzniká členství nejdříve převzetím nebo splněním vkladové povinnosti na základě uzavřené smlouvy o dalším členském vkladu viz článek 11 těchto stanov;

b) 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.

(3) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem Družstva i nezletilá fyzická osoba nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

(4) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 47 a čl. 48 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) firmu Bytového družstva;
- b) jméno a bydliště uchazeče o členství;
- c) vymezení členského vkladu spočívá v úplném splacení základního členského vkladu určeného stanovami a převzetí 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 Družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro Družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává 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 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 § 580 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 vzniklo právo společného nájmu 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) adresa pro elektronické doručování (se souhlasem člena);
- c) den a způsob vzniku a zániku členství v Družstvu;
- d) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu);
- e) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.

(3) Člen je povinen každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů Bytovému družstvu písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu byla změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.

(4) Doručuje-li Družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil Družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště, doručuje Bytové družstvo na tuto doručovací adresu. Se souhlasem člena lze doručovat i elektronicky.

(5) Bytové družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu po doručení žádosti.

(6) Bytové družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

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) Družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti Družstva a povinnostem členů odpovídají práva Družstva.
- (3) V rámci práv podle odstavce 1 tohoto článku má člen zejména tato základní práva:
 - a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze;
 - b) volit a být volen do orgánů Družstva nebo orgánem 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 Družstva a být informován o jejich vyřízení;
 - d) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
 - e) 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;
 - f) podílet se na činnosti Družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů Družstva;
 - g) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost i k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov;
 - h) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu.
- (4) V rámci povinností podle odstavce 1 tohoto článku má člen zejména tyto základní povinnosti:
 - a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů Družstva;
 - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu;
 - c) oznamovat a podle povahy údajů doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat Družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v Družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu;
 - d) platit úhrady za úkony Družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena Družstva ve výši určené členskou schůzí;
 - e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat družstevní byt (nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru);
 - f) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty Družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu; uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty Družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta Družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond nebo jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

Článek 18

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu – obecně

Práva a povinnosti člena Bytového družstva spojená s nájmem družstevního bytu jsou upravena v části čtvrté těchto stanov (nájem družstevního bytu). Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v Družstvu. Pro nájem družstevního bytu se použijí ustanovení ZOK, OZ o nájmu bytu a tyto stanovy.

Oddíl 3

Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu

Článek 19

Převod družstevního podílu

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

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči Družstvu, zanikne členství převodce v Družstvu a vznikne členství nabyvatele v Družstvu. Členství převodce družstevního podílu s právem nájmu k více předmětům nájmu nezanikne v případě, kdy při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením zůstane jeden z těchto podílů dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

(3) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Na nabyvatele přecházejí všechny dluhy převodce vůči Družstvu a dluhy Družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu. Převodce družstevního podílu ručí za tyto dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.

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

(5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 tohoto článku provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy má právo požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně paušální poplatek pro tyto úkony stanovený usnesením členské schůze.

(6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu, který je s převodem družstevního podílu spojen, se řídí ustanovením článku 38 odst. 1 těchto stanov.

Článek 20

Přechod družstevního podílu

(1) Zemře-li vlastník družstevního podílu, přechází jeho členství v Družstvu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl.

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

(3) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v Bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele (dědice).

(4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu, který je s přechodem družstevního podílu spojen, se řídí ustanovením článku 38 odst. 2 těchto stanov.

Článek 21

Rozdělení družstevního podílu

(1) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, je-li člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu jednoho či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením družstevního podílu původního. V tomto případě musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů.

(2) Rozdělení družstevního podílu podle odstavce 1 tohoto článku nemůže Bytové družstvo omezit ani vyloučit, pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy Bytového družstva podle ZOK a těchto stanov.

(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 Družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou před dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem ve výši určené stanovami Družstva.

(4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu, který je s rozdělením družstevního podílu spojen, se řídí ustanovením článku 38 odst. 3 těchto stanov.

Článek 22

Splynutí družstevních podílů

(1) Ke splynutí družstevních podílů v Družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství další družstevní podíl či družstevní podíl nově vzniklý rozdělením původního družstevního podílu jiného člena téhož Družstva. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.

(2) Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3 tohoto článku.

(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 nabyt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1 tohoto článku, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.

(4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu, který je se splynutím družstevního podílu spojen, se řídí ustanovením článku 38 odst. 4 těchto stanov.

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) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena Družstva;
- h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty nebo splněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel;

i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci; právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut;

j) zánikem Družstva bez právního nástupce.

Členství v Družstvu se obnovuje, jestliže byl:

a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení, nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;

b) byl skončen výkon rozhodnutí, nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

Členství se obnoví dnem, kdy je Družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit.

(2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo Bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

Článek 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.

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 maximálně 6 měsíců. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení Družstvu.

(2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.

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 tohoto článku 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 tohoto článku, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi Bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

(4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem Družstva.

Oddíl 5

Vyloučení člena z Bytového družstva

Článek 27

Důvody pro vyloučení

(1) Člen Bytového družstva nebo společní členové Bytového družstva mohou být z 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) Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z Bytového družstva podle odst. 1 písm. c) tohoto článku jsou:

- a) člen Družstva zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů Družstva nebo jeho členů;
- b) člen Družstva nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke kterému se zavázal;
- c) člen Družstva po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečné bydliště se stalo pro Družstvo neznámé;
- d) člen Družstva zneužil seznam členů.

(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 také 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 či na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Článek 28

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

(1) Před rozhodnutím o vyloučení je Družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 4 tohoto článku.

(2) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.

(3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo Družstva.

(4) Ustanovení odstavců 1 až 3 tohoto článku se nepoužije a 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 členská schůze 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; musí být věcně uvedeno a popsáno, jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

(4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

Článek 30

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

(1) Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat k členské schůzi odůvodněné námitky ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení, jinak toto právo zaniká.

(2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu, jinak toto právo zaniká.

Článek 31

Společná ustanovení k vyloučení

(1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z Bytového družstva se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

(2) Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1 tohoto článku samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh u soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé tohoto odstavce 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 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, a to i v případě, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z Bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.

(2) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 1 tohoto článku 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 nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl, nemá však nárok na jakoukoliv jinou část majetku Družstva.

(2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu či více dalších členských vkladů ke dni zániku členství.

Článek 35

Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

(1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, podle hospodářské situace lze však i dříve. Byl-li člen z Družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení člena skončeno.

(2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích v souladu se smlouvou o dalším členském vkladu a je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.

(3) Při výplatě vypořádacího podílu započte Družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu či jeho dědicům.

ČÁST ČTVRTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

Právo na nájem družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy

Článek 36

Základní ustanovení

(1) Nájem družstevního bytu se řídí donucujícími ustanoveními ZOK, ustanoveními o nájmu bytu podle OZ a těmito stanovami.

(2) Smlouvu o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK, OZ a tyto stanovy.

(3) Člen Družstva má právo na nájem družstevního bytu; základní podmínkou pro vznik tohoto práva je, že:

a) člen nebo jeho právní předchůdce se podíleli na pořízení družstevního bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a

b) člen splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

Článek 37

Právo nájmu družstevního bytu a převod či přechod družstevního podílu

(1) 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 také nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi.

(2) Ustanovení odstavce 1 tohoto článku platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu spojeného s právem nájmu k více předmětům nájmu, nebo družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena Bytového družstva.

Článek 38

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. Na nabyvatele přecházejí všechny dluhy převodce vůči Bytovému družstvu a dluhy Bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu, včetně přeplatků či nedoplatků záloh na plnění poskytovaná Družstvem podle zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, a těchto stanov. Převodce družstevního podílu ručí za tyto dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.

(2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, a to včetně všech práv a povinností s tím spojených, tedy všech dluhů zesnulého vůči Družstvu a dluhů Družstva vůči zesnulému, které souvisejí s užíváním družstevního bytu.

Družstevní byt, který byl ve společném nájmu manželů, v případě společného družstevního podílu manželů přechází na pozůstalého z manželů tak, že se společný nájem manželů přeměňuje na výlučný nájem družstevního bytu pozůstalého z manželů, a to včetně všech práv a povinností s tím spojených, tedy všech dluhů manželů vůči Bytovému družstvu a dluhů Bytového družstva vůči manželům, které souvisejí s užíváním družstevního bytu.

(3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více družstevním bytům, se převádí nebo přechází na nabyvatele družstevních podílů vzniklých rozdělením ten nájem družstevního bytu, který je uveden v seznamu členů, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které souvisejí s užíváním příslušného družstevního bytu.

(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.

Oddíl 2

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu, nájemné a úhrady za služby spojené s bydlením

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 39

Nájemní smlouvou se Družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi Družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb i bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to Družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 41 těchto stanov.

Článek 40

(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, způsob a lhůty placení nájemného podle článku 41 těchto stanov;
- b) určení druhů služeb poskytovaných s užíváním družstevního bytu v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených podle článku 42 těchto stanov;
- 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 podle článku 46 těchto stanov;
- d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a záloh na služby se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov;
- e) další náležitosti podle okolností a potřeb (např. smluvní pokutu podle OZ, kterou lze zajistit jakékoliv povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí však přesáhnout trojnásobek měsíčního nájmu).

(2) V případě změny výše nájemného schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 41 těchto stanov nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi Bytového družstva-nájemci.

Článek 41

Nájemné

(1) Člen Bytového družstva-nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné v poměrné výši účelně vynaložených nákladů vzniklých při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizaci a rekonstrukci domů, ve kterých se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domů.

(2) Výše nájemného se řídí podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s § 744 ZOK a určuje ji představenstvo podle těchto zásad na metr čtvereční podlahové plochy bytu.

(3) Nájemné se nezúčtovává, zůstatek se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.

(4) Nájemné spolu se zálohami na poskytovaná plnění se platí do dvacátého dne příslušného měsíce.

(5) Nezaplatí-li člen-nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na služby ani do deseti dnů po dni jejich splatnosti, je povinen zaplatit Družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý započatý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

(6) Neoznačená platba se použije k úhradě nejstarší pohledávky Družstva z titulu nájmu daného družstevního bytu.

Článek 42

Služby spojené s užíváním bytu v bytovém domě

(1) Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení a úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.

(2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemnících placení záloh na úhradu nákladů za služby. Jejich výši stanovuje představenstvo. Zpravidla se zálohy na jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů za služby.

(3) Představenstvo má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení

nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

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

(5) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(6) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování. Při výplatě přeplatku úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má Družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu-nájemci družstevního bytu.

Oddíl 3

Práva a povinnosti Družstva a člena Družstva spojené s nájmem družstevního bytu

Článek 43

Základní práva a povinnosti Bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

(1) Bytové družstvo má zejména tato práva a povinnosti:

a) povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů;

b) povinnost zajišťovat údržbu, opravy a revize technických zařízení v družstevním bytě:

- soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytech;
- elektrických rozvodů v domě až ke vstupu do elektroměru patřícímu k bytu;
- plynových rozvodů až ke vstupu do plynoměru patřícímu k bytu;
- vodovodního potrubí pro rozvod studené a teplé vody až ke vstupu do podružných vodoměrů patřících k bytu;
- kanalizačního potrubí pro odvod odpadních vod až po vstup pro napojení potrubí z bytu (odbočka pro byt zabudovaná na stoupacím rozvodu);
- vzduchotechnického potrubí pro odsávání znečištěného vzduchu až k odbočkám napojení odsávání z bytu, včetně zakončovacích krycích prvků na střeše domu (údržba průchodnosti hlavního odvodu odsávání);
- rozvodů společného televizní antény do bytu (STA);
- rozvodů domácích telefonů a zvonků;
- dešťových svodů v bytech.

c) povinnost zajistit služby potřebné k užívání družstevního bytu a ve stanovených lhůtách předložit nájemci vyúčtování záloh na tyto služby a zajistit jejich vyrovnání;

d) právo požadovat po nájemci plnění povinností vyplývajících z nájemní smlouvy, především včasnou úhradu nájemného a záloh na služby spojené s užíváním družstevního bytu;

e) právo požadovat po nájemci dodržování domovního řádu, hlavně pořádku a čistoty v domě, nočního klidu, zásad slušného chování a ohleduplnosti k ostatním obyvatelům domu, a dále dodržování provozního řádu nebytových prostor a předpisů o požární ochraně;

f) právo po předchozím písemném oznámení alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil vstup do družstevního bytu, je-li to nezbytné k zjištění stavu užívání družstevního bytu a dále k zajištění jeho řádné údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí nebo vyžadují-li to nezbytně údržba, úpravy či opravy, modernizace a rekonstrukce ostatních družstevních bytů nebo domu jako celku.

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

Článek 44

Základní práva a povinnosti člena Bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

(1) Nájemce družstevního bytu zejména tato práva a povinnosti:

a) povinnost na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu převzít byt, který je způsobilý k užívání, a to ve lhůtě stanovené Družstvem, jinak je povinen uhradit Družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu;

b) povinnost užívat řádně družstevní byt a společné prostory domu v souladu s nájemní smlouvou, domovním řádem, těmito stanovami a OZ;

c) povinnost dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů Bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů; tato povinnost platí rovněž pro členy nájemcovy domácnosti, jeho podnájemníky i další osoby, kterým nájemce umožnil přístup do domu;

d) povinnost provádět a hradit údržbu a opravy v družstevním bytě v rozsahu určeném podle těchto stanov v článku 45.

Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle článku 45 těchto stanov, má Družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu;

e) řádně plnit povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, především hradit v předepsané výši a lhůtě splatnosti platby s nájmem spojené, popř. vzniklé nedoplatky z vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním družstevního bytu;

f) povinnost uhradit Družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, pokud mu vznikl dluh z titulu pozdní úhrady plateb s nájmem spojených;

g) povinnost oznámit Družstvu při vzniku nájmu počet osob žijících v družstevním bytě, jejich jména, příjmení a data narození a údaj o jejich dosavadním bydlišti; v průběhu trvání nájmu pak bez zbytečného odkladu hlásit změny těchto údajů, především přijme-li nového člena, a to z důvodu změny v nastavení záloh na služby spojené s užíváním družstevního bytu rozúčtované dle počtu osob a jejich řádného vyúčtování. Neučiní-li tak ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem Družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v družstevním bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách;

h) povinnost neprodleně oznámit změnu doručovací adresy, případně sdělit e-mailový kontakt a vyjádřit souhlas s předáváním informací a dokumentů elektronickou cestou;

i) povinnost chránit majetek Družstva, zjistí-li v družstevním bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit; jde-li o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší Bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to ihned Bytovému družstvu; současně učiní podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které sám odpovídá; poté umožní Bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla;

j) povinnost odstranit na své náklady v termínu nejdříve možném závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v družstevním bytě; nestane-li se tak, má Družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu;

k) povinnost oznámit Družstvu bez zbytečného odkladu jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení; neodstraní-li Družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů;

l) povinnost po předchozí písemné výzvě umožnit Bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do družstevního bytu k zjištění stavu užívání bytu, a dále k zajištění řádné údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí družstevního bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně údržba, úpravy a opravy, modernizace a rekonstrukce ostatních

bytů nebo domu jako celku; předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;

m) povinnost po předchozím písemném oznámení umožnit osobám pověřeným Bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel (zařízení pro měření spotřeby tepla, teplé a studené vody), prováděly jejich revize, opravy, údržbu i instalaci; umožnit také přístup k dalším technickým zařízením (např. rozvod STA, svod dešťové vody), pokud jsou součástí družstevního bytu a patří Bytovému družstvu;

n) právo na předání družstevního bytu ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání, na jeho údržbu a opravy v souladu s článkem 43 odst. 1 písm. b) těchto stanov;

o) právo na užívání společných prostor domu, povinnost udržovat náležitý pořádek v domě obvyklý podle místních poměrů;

p) právo na řádné zajištění služeb potřebných k užívání družstevního bytu a ve stanovených lhůtách na předložení vyúčtování záloh na tyto služby a na vypořádání případného přeplatku z tohoto vyúčtování.

(2) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro družstevní byt nebo dům anebo pro ostatní obyvatele domu, může nájemce v družstevním bytě pracovat či podnikat. Může-li práce či podnikání způsobit zvýšené zatížení pro družstevní byt nebo dům anebo pro ostatní obyvatele domu (zvýšený hluk a prašnost, častější pohyb cizích osob po domě a s tím spojená vyšší potřeba úklidu a osvětlení chodeb, častější používání výtahu atd.), je nutný předchozí písemný souhlas představenstva Družstva. Totéž platí pro zřízení sídla podnikání nebo sídla obchodní korporace.

(3) Nájemce má právo chovat v družstevním bytě zvíře, nezpůsobí-li chov Družstvu a ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.

(4) Jestliže ví nájemce předem o své nepřítomnosti v družstevním bytě delší než 2 měsíce spojené se složitou dosažitelností své osoby, je povinen předem oznámit tuto skutečnost Družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou Družstvo zastoupené představenstvem.

(5) Pokud nesplní nájemce povinnost uvedenou v odstavci 4 tohoto článku, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

Článek 45

Údržba a opravy v družstevním bytě

(1) Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu družstevní byt a dům v rozsahu stanov ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady běžnou údržbu a opravy v družstevním bytě a snaží se předcházet závadám v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.

(2) Nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v družstevním bytě údržbu a opravy spojené:

a) s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s údržbou, opravami, popř. výměnou vnitřního vybavení bytu;

b) s údržbou, opravami, popř. výměnou:

- vnitřních rozvodů elektřiny a plynu ke spotřebičům v družstevním bytě vyjma uzavíracích kohoutů;
- rozvodu studené a teplé vody vyjma uzavíracích kohoutů;
- odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu odpadnímu řadu domu;
- spotřebičů zajišťujících odsávání pachů z bytu a jejich napojení na hlavní systém vzduchotechniky domu;
- seřizování a ovládání oken a předokenních rolet vč. výměny jejich těsnění;
- nátěry radiátorů a stoupaček ústředního topení, výměny termostatických hlavice a opravy nefungujících ventilů topení.

(3) Za běžnou údržbu a běžné opravy, které na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují:

- oprava a výměna radiátorů, včetně výměny regulačních a odvzdušňovacích ventilů topení;
- výměna indikátorů pro rozúčtování topných nákladů, bytových vodoměrů na teplou a studenou vodu, včetně radiových modulů pro dálkový odečet;
- oprava nebo modernizace domácích telefonů a zvonkových tlačítek;
- výměna oken nebo výměna jejich částí;

pokud závady nevznikly zaviněním nájemce a pokud se s Družstvem nedohodne či členská schůze nerozhodne jinak.

(4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v družstevním bytě nebo v domě prováděné Bytovým družstvem za podmínek stanovených usnesením členské schůze.

(5) Nájemce není oprávněn provádět v družstevním bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter družstevního bytu apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu představenstva Družstva a podle povahy věci případně bez předběžného projednání podle stavebně právních předpisů či bez schválení příslušných úřadů (např. PRE), jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by Družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s Družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy, ostatní uživatelé družstevních bytů nebyli hlučnými a prašnými stavebními pracemi zatěžováni nad míru přiměřenou a nedocházelo k poškození společných prostor a výtahu při manipulaci se stavebním materiálem. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací, vyžadovat dodržování právních předpisů a provádět závěrečné prohlídky po ukončení. Pokud součástí prací je nová instalace elektrických, plynových, vodovodních a odpadních rozvodů, požaduje Družstvo příslušné revize a revizní zprávy, včetně kontroly neporušeného plombování elektroměru, plynoměru a vodoměru.

Článek 46

Podnájem družstevního bytu

(1) Člen Družstva může dát třetí osobě do podnájmu část družstevního bytu bez souhlasu pronajímatele, pokud v bytě sám trvale bydlí.

(2) Pokud v družstevním bytě bydlí samostatně děti či vnoučata člena Družstva s rodinou nebo jeho rodiče či prarodiče, nevyžaduje se souhlas pronajímatele.

(3) V ostatních případech, kdy nájemce v družstevním bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu družstevní byt nebo část družstevního bytu pouze se souhlasem pronajímatele; nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení členských povinností.

(4) Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Souhlas s podnájmem družstevního bytu uděluje představenstvo Družstva. Udělení souhlasu s podnájmem družstevního bytu může Družstvo podmínit úhradou poplatku, jehož výši stanoví členská schůze Družstva. Byl-li takový poplatek členskou schůzí schválen, je člen Družstva povinen jej uhradit, a to ve lhůtě splatnosti určené představenstvem Družstva.

(5) Souhlas ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce se uděluje vždy do konce kalendářního roku, tedy nejdéle na dobu 1 roku s tím, že po uplynutí této doby může být opětovně prodloužen, nejdéle však opět na dobu 1 roku. Pokud nevznikají žádné problémy s užíváním podnájemného bytu, může být cizímu státnímu občanovi (osobě bez státní příslušnosti) pro potřeby dlouhodobějšího potvrzení pobytu pro cizineckou policii výjimečně povolen podnájem na dobu delší, nejdéle však na 3 roky.

(6) Nájemce je povinen zavázat podnájemce ve smlouvě o podnájmu k dodržování domovního řádu a všech dalších předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně dodržování stanov Družstva v bodech upravujících tyto záležitosti s tím, že při jejich neplnění bude smlouva ukončena a podnájem zanikne uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má Družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. K udělení souhlasu s podnájmem je nájemce povinen poskytnout představenstvu Družstva jedno vyhotovení podnájemní smlouvy nebo jejího dodatku o prodloužení.

(7) Bytové družstvo si vyhrazuje právo odvolat svůj souhlas s poskytnutím podnájmu. V případě odvolání souhlasu s poskytnutím podnájmu nemá člen Družstva nárok na vrácení poplatku (popř. jeho poměrné části), kterým bylo udělení souhlasu s podnájmem podmíněno.

(8) Podnájemce nemá po skončení smlouvy nárok na náhradní byt.

Oddíl 4

Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

Článek 47

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 ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu.

(2) 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 pravomocným 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 z manželů, který se stal výlučným členem Družstva a jemuž náleží družstevní podíl.

(7) V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 tohoto článku řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

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

Článek 48

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

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

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

Článek 49

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

(1) Zánikem členství v Bytovém družstvu zaniká také právo na nájem družstevního bytu.

(2) Ustanovení OZ o výpovědi nájmu a dalších příkazujících ustanoveních ZOK se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

(3) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se doručují buď osobním předáním a převzetím, nebo doporučenou poštou s dodejkou. Člen doručuje na adresu Bytového družstva, Družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.

(4) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy Družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

(5) Osoba, již zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt Družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s Družstvem. Družstevní byt je odevzdán, obdrží-li Družstvo klíče, má možnost přístupu do družstevního bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání družstevního bytu, včetně klíčů od družstevního bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce Družstva a osoba předávající družstevní byt Družstvu. Družstevní byt musí být odevzdán ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající družstevní byt je povinna odstranit v něm změny, které

byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu Družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem Družstva odstraní osoba odevzdávající družstevní byt, pokud si Družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu družstevního bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví Družstva.

ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1

Obecná ustanovení o orgánech

Článek 50

Základní ustanovení

Orgány Bytového družstva jsou:

- a) členská schůze – nejvyšší orgán;
- b) představenstvo – volený orgán;
- c) kontrolní komise – volený orgán.

Článek 51

Společná ustanovení

(1) Do orgánů Bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové Bytového družstva.

(2) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, musí být bezúhonná podle zákona o živnostenském podnikání a nesmí u ní být překážka provozování živnosti. Předem je povinna Družstvo informovat, zda ohledně jejího majetku nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působila v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byla vyloučena soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.

(3) Volený orgán Bytového družstva má vždy 3 členy, jejich funkční období je 5 let a končí všem jeho členům (i náhradníkům nebo kooptovaným členům) stejně. Člen Bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně. Zvolení členové vybírají ze svého středu předsedu a místopředsedu. Volený orgán také může svého předsedu, nebo místopředsedu odvolat. Orgány Bytového družstva rozhodují většinou hlasů všech svých členů, přičemž každý člen orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas.

(4) Člen Bytového družstva, který je do své funkce zvolen, z ní může odstoupit. Své odstoupení oznámí písemným prohlášením doručeným tomu orgánu Bytového družstva, jehož je členem. Výkon funkce končí dnem, projednal-li jej nebo měl projednat orgán, jehož je členem, nejpozději však 3 měsíce od doručení odstoupení. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

(5) Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může volený orgán v případě, že počet jeho členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy orgánu (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen voleného orgánu, který nastoupil na uvolněné místo člena orgánu, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena orgánu. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena orgánu.

(6) O průběhu jednání každého orgánu a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, a obsahuje 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 – jmenovitě se uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina. Pozvánka se zasílá všem členům voleného orgánu alespoň 7 dní před

konáním zasedání písemně, popřípadě se souhlasem členů elektronicky. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání zasedání a pořad jednání; přikládají se písemné podklady. Se souhlasem všech členů voleného orgánu lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení zasedání.

(7) Usnesení voleného orgánu lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků.

(8) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období z důvodu jeho odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy 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.

(9) Při skončení funkčního období voleného orgánu dosavadní předseda předá do rukou nově zvoleného předsedy orgánu bezprostředně po ustavující schůzi 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.

(10) Odměna za výkon funkce člena voleného orgánu Bytového družstva je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, jejíž znění a celková výše odměny pro daný volený orgán jsou schváleny usnesením členské schůze.

Oddíl 2 **Členská schůze**

Článek 52

Postavení a působnost členské schůze

(1) Členská schůze je nejvyšším orgánem Bytového družstva.

(2) Do výlučné kompetence členské schůze patří:

- a) rozhodovat o změně stanov, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
- b) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise;
- c) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK, její změnu a zrušení;
- d) určovat výši odměny představenstva, popř. kontrolní komise;
- e) schvalovat přijetí nového člena Družstva na základě podané přihlášky;
- f) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení;
- g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
- h) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- i) projednávat předložené zprávy představenstva o činnosti Družstva od poslední členské schůze;
- j) schvalovat řádnou účetní závěrku a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku;
- k) rozhodovat o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty;
- l) stanovit výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty Družstva;
- m) rozhodovat o zřízení a způsobu použití rezervního a dalších fondů Družstva;
- n) rozhodovat ve věcech modernizace, rekonstrukce domu a družstevních bytů a o podobných investičních akcích, projednávat a schvalovat plán investic na nejbližší období;
- o) schvalovat změny výše nájemného včetně příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje (fond oprav), schvalovat způsob rozúčtování nákladů na služby;
- p) stanovit výši úhrad za úkony prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena Družstva;
- q) rozhodovat o významných majetkových dispozicích a ve věcech půjček či úvěrů;
- r) rozhodovat o přeměně Družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem;
- s) rozhodovat o zrušení Družstva s likvidací;
- t) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
- u) schvalovat konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku;
- v) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

(3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.

Článek 53

Svolání členské schůze

(1) Představenstvo svolává členskou schůzi zpravidla dvakrát ročně, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku. 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 uveřejní nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze pozvánku na členskou schůzi na informační desce Bytového družstva, na webové stránce Družstva a současně ji vloží do poštovních schránek členů ve vstupní hale domů, popř. zašle členům na jinou doručovací adresu uvedenou v seznamu členů poštou nebo elektronicky na e-mailové adresy uvedené v seznamu členů Družstva. Pozvánka musí být uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

(3) Se souhlasem člena se pozvánka zasílá pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů.

(4) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje:

- a) firmu a sídlo Bytového družstva;
- b) místo a dobu zahájení členské schůze;
- c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze;
- d) program členské schůze;
- e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým bodům programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

(5) 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.

(6) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu Bytového družstva.

(7) 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 členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

(8) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů Bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.

(9) Na žádost kontrolní komise nebo členů 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.

(10) Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů 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.

(11) 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.

(12) Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů 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.

(13) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jediné v případě, že jsou přítomni všichni členové Družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí.

(14) O průběhu členské schůze, o jejích usneseních a o volbě členů orgánů se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud jednací řád neurčí jinak. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů Bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo v jednacím řádu.

(15) Schválené usnesení členské schůze Družstvo zveřejní na informační desce a na webových stránkách do 7 dnů od data jeho přijetí.

Článek 54

Usnášeníschopnost členské schůze

(1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů Bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.

(2) Členská schůze se usnází většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů. Souhlas nadpoloviční většiny všech členů Družstva je zapotřebí v případě rozhodování podle čl. 52 odst. 2 písm. a), b), f), g), l) a q) těchto stanov.

(3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, jedná-li se o společné členy, mají dohromady jeden hlas.

(4) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové Bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Člen Družstva může být zastoupen jiným členem nebo jinou osobou, zmocněnec však na jednání členské schůze nesmí zastupovat více než třetinu všech členů Družstva, jinak platí, že člen nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

Článek 55

Náhradní členská schůze

(1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá původní svolavatel 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 % všech členů Družstva.

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

Článek 56

Rozhodování per rollam

(1) Představenstvo může rozhodnout, že se členská schůze uskuteční způsobem per rollam. Členská schůze uskutečněná způsobem per rollam se může konat s využitím technických nebo elektronických prostředků.

(2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo všem členům písemný návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí může být zaslán členům Družstva prostřednictvím technických nebo elektronických prostředků (např. elektronicky na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů nebo datovou zprávou prostřednictvím veřejné sítě datových schránek).

(3) Návrh rozhodnutí obsahuje:

a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;

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

c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.

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

(5) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen.

(6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů Družstva.

(7) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

(8) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení bude uvedeno kromě data celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Oddíl 3

Volené 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 spolu s místopředsedou, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva.

(2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise.

(3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 tohoto článku řídí činnost Družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které podle zákona nebo těchto stanov nejsou v působnosti jiného orgánu Družstva.

Představenstvo v rámci své kompetence se zabývá především těmito činnostmi:

a) náleží mu obchodní vedení Družstva (uzavírá nájemní smlouvy i smlouvy s dodavateli služeb či s pracovníky Družstva), předává podklady pro zápis do obchodního rejstříku, zajišťuje jeho změny;

b) předkládá návrhy a plní usnesení členské schůze, nejsou-li v rozporu s právními předpisy;

c) zajišťuje řádné vedení účetnictví, vč. zpracování a podání příslušných daňových přiznání a projednávání výsledků hospodaření Družstva a přijímání příslušných opatření, které předkládá ke schválení členské schůzi (účetní závěrku, návrh na naložení se ziskem nebo na úhradu ztráty, návrhy na změnu výše příspěvku do fondu oprav či výše záloh na služby spojené s užíváním bytů), zveřejňuje roční závěrku vložení do sbírky listin v obchodním rejstříku;

d) předkládá nájemcům rozpis úhrad nájmu vč. příspěvku do fondu oprav a záloh na služby spojené s užíváním družstevních bytů a jejich změny, kontroluje jejich včasné placení, zajišťuje vyúčtování záloh na služby a jejich finanční vyrovnání;

e) zajišťuje běžnou údržbu domů, jejich nebytových prostor a družstevních bytů, vč. řešení havarijních situací;

f) zajišťuje povinné kontroly a revize a odstraňuje závady z nich vyplývající;

g) povoluje rekonstrukce družstevních bytů na náklady nájemce;

h) povoluje poskytování podnájmu družstevních bytů;

i) realizuje rozhodnutí státních orgánů a soudů ve věci hospodaření Družstva, údržby a správy domu;

j) svolává členskou schůzi, kde informuje o své činnosti, záměrech a předpokládaných investičních akcích, včetně zdrojů jejich financování;

k) vede webové stránky Družstva;

l) projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.

(4) Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Družstva nebo jeho členů.

(5) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za Družstvo. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení.

(6) Člen představenstva se nesmí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.

(7) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 6 tohoto článku předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu své funkce.

(8) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za dva měsíce. Zasedání představenstva svolává předseda, v době jeho zaneprázdněnosti místopředseda. Představenstvo je povinno se sejit z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu 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.

(9) 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.

(10) Představenstvo uchovává po celou dobu existence Družstva zápisy z jednání členské schůze i s přílohami. Rozhoduje-li členská schůze per rollam v písemné formě, uchovává představenstvo i všechny dokumenty související s takovým rozhodováním.

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 dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na užití zisku anebo k úhradě ztráty Družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.

(3) Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise, která se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Podklady pro jednání kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření, připravují a předkládají pověření členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.

(4) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření Družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Družstva nebo jeho členů.

(5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

(6) Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise má právo účastnit se jednání představenstva.

(7) 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.

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

Článek 59

Základní ustanovení

(1) Bytové družstvo vytváří základní kapitál jako souhrn všech vkladů všech jeho členů. Základní kapitál musí být vytvořen při založení Družstva a eviduje se podle jednotlivých členů jako podíl člena na základním kapitálu.

(2) Bytové družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti především z nájemného včetně úhrad za plnění spojená s užíváním družstevních bytů a nebytových prostor, z finančních výnosů a jiných příjmů, případně z členských vkladů.

(3) Další členský vklad může Družstvo použít k financování oprav, technickému zhodnocení družstevních bytových domů a k financování investic.

(4) Bytové družstvo vytváří v rámci svého hospodaření dlouhodobý finanční zdroj na opravy, příp. stavební úpravy, modernizace, rekonstrukce a technická zhodnocení domu (fond oprav).

(5) Bytové družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Představenstvo je povinno zpřístupnit ji členům alespoň 15 dnů před konáním členské schůze. Účetní závěrku zveřejňuje Družstvo podle právních předpisů vložením do sbírky listin obchodního rejstříku.

Článek 60

Fondy Družstva

(1) Družstvo vytváří podle svých potřeb fondy Družstva, a to v souladu s právními předpisy a se stanovami Družstva.

(2) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

Článek 61

Nedělitelný fond

(1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku Bytového družstva.

- (2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty Bytového družstva, případně podle statutu fondu na jiné účely.
- (3) Nedělitelný fond nelze za trvání Družstva rozdělit mezi členy.

Článek 62

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (fond oprav)

- (1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- (2) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací družstevního bytového domu.
- (3) Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice schválená členskou schůzí.

Článek 63

Zisk Bytového družstva

Bytové družstvo případný zisk v daném účetním období zpravidla ponechává jako nerozdělený zisk minulých let, nelze ho rozdělit mezi členy.

Článek 64

Ztráta Bytového družstva

- (1) Ztrátu Bytové družstvo hradí podle usnesení členské schůze.
- (2) Ztrátu hradí Bytové družstvo z následujících zdrojů:
 - a) z nerozděleného zisku minulých let;
 - b) z dalších členských vkladů;
 - c) z nedělitelného fondu;
 - d) uhrazovací povinností členů;
 - e) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu;
 - f) kombinací shora uvedených způsobů.

Článek 65

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. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v Družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

(2) Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.

(3) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům Družstva, kteří způsobili ztrátu Družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty podíleli.

Článek 66

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 již byl použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond, další členské vklady či 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.

ČÁST SEDMÁ ZRUŠENÍ A ZÁNÍK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 67

Zrušení Bytového družstva

(1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

(2) O dobrovolném zrušení Bytového družstva rozhoduje členská schůze. Toto rozhodnutí musí být osvědčeno veřejnou listinou.

(3) Po zrušení Družstva se vyžaduje jeho likvidace, pokud celé jeho jmění nenabývá právní nástupce. Zrušuje-li se Družstvo při přeměně (fúzi, rozdělením a změnou právní formy), zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.

(4) Rozhodne-li členská schůze o zrušení Družstva s likvidací, ustanoví likvidátora, který předloží členské schůzi ke schválení konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku a dále zajistí uchování zápisů z jednání členských schůzí i s přílohami po dobu 10 let od zániku Družstva.

(5) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k dalšímu 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.

(6) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci Bytového družstva.

Článek 68

Zánik Bytového družstva

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

ČÁST OSMÁ PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 69

(1) Dodatečné další členské vklady dle dosavadních stanov Bytového družstva platných od 20. 6. 2014 se považují za další členské vklady ve smyslu čl. 9 a násl. těchto stanov.

(2) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy Bytového družstva schválené členskou schůzí dne 19. 6. 2014 a účinné ode dne 20. 6. 2014 a ustanovení vnitřních předpisů Družstva, která jsou v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona a těmito stanovami.

(3) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti Družstva a členů Družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

Článek 70

Tyto stanovy (jejich úplné nové znění) byly schváleny usnesením členské schůze Bytového družstva dne 24.11.2021 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.



Ing. Marie Škodová
předsedkyně představenstva



PhDr. Taťána Holasová, CSc.
místopředsedkyně představenstva