

Stanovy Bytového družstva Lehovec 904

Kukelská 904/3

198 00 Praha 9 - Hloubětín,

IČ: 264 61 048

Stanovy Bytového družstva Lehovec 904

ČÁST PRVNÍ

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Právní postavení

(1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech, zákon č. 90/2012 Sb. (zákon o obchodních korporacích) společenství neuzavřeného počtu osob, založené za účelem vzájemné podpory svých členů, zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.

(2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) pokud se vztahují také na bytové družstvo, a kterým se bytové družstvo jako celku podrobuje, a těmito stanovami.

(3) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.

(4) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva.

Článek 2

Obchodní firma a sídlo

(1) Obchodní firma: **Bytové družstvo Lehovec 904**

(2) Sídlo: Praha 9 - Hloubětín, Kukelská 904/3, PSČ 198 00

(3) IČ: 264 61 048

Článek 3

Předmět činnosti

(1) Základním předmětem činnosti Bytového družstva Lehovec 904 (dále jen „bytové družstvo“), je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.

(2) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.

(3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:

a) provoz a správa bytového domu, popřípadě dalších staveb ve vlastnictví bytového družstva, sloužících k provozu a správě bytového domu a pozemku, včetně zajišťování údržby, oprav, kromě běžné údržby a oprav družstevních bytů, ke kterým je povinen nájemce družstevního bytu (viz čl. 43 odst. 2 Stanov), případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,

b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva-nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze; směrnice schválené členskou schůzí družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.

(4) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 až 3 je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníckou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.

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

Článek 4

Omezení při nakládání s majetkem

(1) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit (s výjimkou uzavírání nájemních smluv) 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 jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

(2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěnými a s nimi věcně souvisejícími, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva,

kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

(3) Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze.

(4) Při převodu vlastnického práva k bytu (jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, se další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů, popřípadě smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, použije na úhradu kupní ceny převáděného bytu (jednotky), což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného.

Článek 5

Družstevní podíl

(1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.

(2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se připouští u osob blízkých ve smyslu § 22 NOZ nebo v případech spoluvlastnictví založeného rozhodnutím soudu.

(3) Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se nevylučuje. Souhlas k zastavení družstevního podílu uděluje představenstvo bytového družstva. Pokud člen, který zastavuje podíl v bytovém družstvu, nemá žádné dluhy ve vztahu k bytovému družstvu, představenstvo souhlas udělí.

ČÁST DRUHÁ

VKLADY ČLENŮ

Článek 6

Základní kapitál a vklady členů

(1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů.

(2) Každý člen bytového družstva se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a nejméně jednoho dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení bytu, jehož je nebo se stane jako člen bytového družstva nájemcem.

Článek 7

Základní členský vklad

(1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 1.000,- Kč (slovy jedentisíc korun českých). Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

(2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu.

Článek 8

Další členský vklad

(1) Další členský vklad představuje vklad, jímž se člen bytového družstva podílí na pořízení bytu, jehož je nebo má být nájemcem.

(2) Jednou z podmínek vzniku členství, s nímž má být spojen nájem družstevního bytu, je sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) ve výši určené způsobem podle článku 10 Stanov. Smlouva o dalším členském vkladu, sjednaná mezi bytovým družstvem a uchazečem o členství, popřípadě členem, musí mít alespoň náležitosti uvedené v článku 9 Stanov.

(3) Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady. Ve smlouvě o dalším členském vkladu a v seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se vztahuje.

Článek 9

Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje alespoň údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, způsob jeho ocenění a výši ocenění v penězích, dále způsob a lhůtu splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Smlouvu schvaluje představenstvo bytového družstva.

Článek 10

Způsob určení výše dalšího členského vkladu a jeho splnění

(1) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí

svým rozhodnutím představenstvo bytového družstva. Výše dalšího členského vkladu se určuje tak, aby odpovídala tržní ceně obdobného bytu obvyklé v čase a místě.

(2) Představenstvo bytového družstva vždy svým rozhodnutím také určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství, anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení členská schůze současně určí. Způsob splacení dalšího členského vkladu se vždy uvede ve smlouvě o dalším členském vkladu.

Článek 11

Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

(1) Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2.

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

Článek 12

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

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

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

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1

Vznik členství a seznam členů

Článek 13

Podmínky pro členství, vznik členství

(1) Členem bytového družstva může být pouze zletilá fyzická osoba mající trvalý pobyt na území České republiky, které za podmínek určených těmito stanovami vznikne dnem vzniku členství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo právo nájmu družstevního bytu. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné ustanovení práva Evropské unie nebo zákona České republiky jinak.

(2) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena rozhodnutím představenstva na základě písemné členské přihlášky **obsahující potvrzení o zaplacení základního členského vkladu**, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím představenstva, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, dále oboustranným podpisem smlouvy o dalším členském vkladu a splněním vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu způsobem uvedeným ve smlouvě o dalším členském vkladu podle článku 10 Stanov.

(3) Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.

(4) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Jde-li o vznik společného členství manželů v bytovém družstvu, doručuje bytové družstvo všechny písemnosti týkající se vzniku společného členství každému z manželů-společných členů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.

(5) Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy bytového družstva a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků.

Článek 14

Postup pro přijetí za člena

na základě písemné členské přihlášky

(1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň:

- a) obchodní firmu bytového družstva,
- b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,

c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí podle čl. 10, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu, jehož má být uchazeč o členství nájemcem, se další členský vklad vztahuje.

(2) Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.

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

Článek 15

Seznam členů

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

(2) Do seznamu členů se zapisuje:

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

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

c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),

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

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

(4) Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání (§ 573 NOZ).

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

(6) 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, s úředně ověřeným podpisem.

Oddíl 2

Práva a povinnosti členů

Článek 16

Základní práva a povinnosti člena

(1) Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.

(2) V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:

- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,
- c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
- d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva,
- e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
- f) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva,
- g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
- h) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva a být informován o jejich vyřízení,

i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splnění splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,

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

k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.

(3) V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto povinnosti:

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

b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu, popř. další poplatky podle zákona nebo těchto stanov.

c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,

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

e) uhradit družstvu při prodlení s plněním peněžité povinnosti úrok z prodlení dle zákona.

Článek 17

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu

Člen má dále práva a povinnosti spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práva a povinnosti spojené s nájmem družstevního bytu, jak jsou tato práva a povinnosti upraveny v ZOK a v těchto stanovách v části čtvrté a dále v ustanoveních o nájmu bytu v NOZ, pokud ZOK a tyto stanovy neurčují jinak. Všechna tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v bytovém družstvu.

Oddíl 3

Převod, přechod, rozdělení a splynutí

družstevního podílu

Článek 18

Převod družstevního podílu

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

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

(3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.

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

(5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je

bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze.

(6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 44 Stanov.

Článek 19

Přechod družstevního podílu

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

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu, pokud

přechodem nedojde k rozdělení družstevního podílu tak, že dosavadnímu členovi bytového družstva zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.

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

(4) Dědic družstevního podílu v bytovém družstvu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, **kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká.**

(5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 44 Stanov.

Článek 20

Rozdělení družstevního podílu

(1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov.

(2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.

(3) Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči bytovému družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem bytovému družstvu ve výši určené stanovami bytového družstva.

(4) Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

(5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 44 Stanov.

Článek 21

Splynutí družstevních podílů

(1) Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude část

původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.

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

(3) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.

(4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 44 Stanov.

Oddíl 4

Zánik členství v bytovém družstvu, vypořádací podíl

Článek 22

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) zánikem družstva bez právního nástupce,
- h) jiným způsobem stanoveným zákonem.

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

(3) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující, jeho členství v družstvu se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, nestane-li se tak do 4 měsíců od právní moci takového rozhodnutí, toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství neobnoví.

(4) Odstavec 3 platí obdobně i v případech, kdy 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.

Článek 23

Dohoda o zániku členství

(1) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.

(2) Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.

(3) Ustanovení čl. 22 odst. 2 Stanov platí obdobně.

Článek 24

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

(2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 22 odst. 2 Stanov platí obdobně.

Článek 25

Vystoupení člena z bytového družstva

z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

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

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

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

(4) Ustanovení čl. 22 odst. 2 Stanov platí obdobně.

Oddíl 5

Vyloučení člena z bytového družstva

Článek 26

Důvody pro vyloučení

(1) Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva, s jejichž členstvím není spojen nájem družstevního bytu, mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
- c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.

(2) Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z bytového družstva podle odst. 1 písm. c) jsou: poškození nebo zničení družstevního majetku tak, že družstvu vznikla škoda nikoliv nepatrná nebo byl uznán vinným z přestupku nebo trestného činu proti členovi družstva.

(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 vyloučit:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
- b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Článek 27

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

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

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

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

(4) Ustanovení odstavců 1 až 3 se nepoužije a bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

Článek 28

Rozhodnutí o vyloučení

(1) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.

(2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

(3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

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

Článek 29

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

(1) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; **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 na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

Společná ustanovení k vyloučení

Článek 30

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

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

Článek 31

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

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

(3) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.

(4) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 3 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.

(5) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

Článek 32

Vypořádací podíl

(1) Zánikem členství v bytovém družstvu (čl. 22 odst. 1 Stanov) vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.

(2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu ve výši 1.000, - Kč a dalšího členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak.

(3) Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.

(4) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.

(5) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

Zánik společného členství manželů

jeho přeměnou na výlučné členství jednoho z nich

Článek 33

(1) Nejde-li o zánik společného členství manželů v bytovém družstvu smrtí jednoho z manželů-společných členů, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na výlučné členství jednoho z manželů či bývalých manželů teprve vypořádáním společného jmění manželů ve vztahu k družstevnímu podílu v bytovém družstvu jako součástí společného jmění manželů, a to písemnou dohodou nebo rozhodnutím soudu, anebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle NOZ.

(2) Ustanovení odstavce 1 platí rovněž v případě zániku manželství společných členů bytového družstva rozvodem.

(3) Zanikne-li manželství smrtí jednoho z manželů, součástí jejichž společného jmění byl družstevní podíl v bytovém družstvu a kteří byli společnými členy bytového družstva, stává se pozůstalý manžel či manželka výlučným členem bytového družstva a jemu náleží družstevní podíl v bytovém družstvu.

Článek 34

V ostatním se záležitosti uvedené v článku 33 Stanov řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a následcích zániku manželství.

ČÁST ČTVRTÁ

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,

náležitosti nájemní smlouvy

Článek 35

Základní ustanovení

(1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.

(2) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že

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

b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

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

Článek 36

Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a

převod či přechod družstevního podílu

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

náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.

(2) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.

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

Oddíl 2

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

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 37

Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 41.

Článek 38

(1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň

a) označení a popis předmětu nájmu, způsob výpočtu nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 39 Stanov , spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,

b) určení druhů služeb poskytovaných s užíváním družstevního bytu podle usnesení členské schůze a určení případných dalších náležitostí s tím spojených podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením,

c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,

d) ujednání o tom, že změny výše nájemného, které budou schváleny usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 39, se ode dne jejich účinnosti podle odstavce 2 stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje řádně schválené usnesení členské schůze,

e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb například evidenční list bytu.

(2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 41, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

Článek 39

Nájemné

(1) Způsob výpočtu výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovému družstvu pouze účelně vynaložené náklady a výdaje vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy domu, výdajů na modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. Při způsobu výpočtu nájemného se postupuje podle čl. 57 Stanov o krátkodobé záloze na správu a provoz a podle čl. 58 Stanov o dlouhodobé záloze na opravy a investice.

(2) Při zvyšování nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.
Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání bytu družstva nepoužije.

(3) Na základě způsobu výpočtu nájemného podle odstavců 1 a 2 určuje představenstvo pro jednotlivé byty (či jiné předměty nájmu) výši zálohových plateb nájemného placených měsíčně, v závislosti na předpokládaných nákladech na správu, opravy a na výdajích na modernizace a rekonstrukce v domě.

(4) Nájemné se platí zálohově. Člen nájemce je povinen platit nájemné předem na každý měsíc, a to nejpozději do pátého dne příslušného měsíce, neurčí-li členská schůze jinak.

Článek 40

Služby spojené s bydlením

Záležitosti služeb a plnění spojených s bydlením se řídí zvláštním zákonem a usnesením členské schůze podle článku 59 Stanov.

Oddíl 3

Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva

spojené s nájmem družstevního bytu

Článek 41

Základní práva a povinnosti bytového družstva

jako pronajímatele družstevního bytu

(1) Bytové družstvo zejména

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

b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,

c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,

d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 43 odst. 2, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

(2) Bytové družstvo má právo vyhradit si v nájemní smlouvě, nebo usnesením schváleným členskou schůzí, udělování předchozího písemného souhlasu s přijetím nové osoby do nájemcovy domácnosti vyjma případů, kdy se jedná o osobu blízkou, anebo další případy zvláštního zřetele hodné.

Článek 42

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva

jako nájemce družstevního bytu

(1) Nájemce družstevního bytu zejména:

a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,

b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, to platí rovněž pro členy nájemcovy domácnosti, opakované porušování těchto povinností může být považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu

c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, může jít o hrubé porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Určuje-li nájemní smlouva anebo usnesení členské schůze právo bytového družstva

udělovat předchozí souhlas s přijetím nové osoby do nájemcovy domácnosti, je povinen si nájemce nejdříve vyžádat tento souhlas od představenstva bytového družstva, jinak přijetí další osoby do domácnosti může být považováno za hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem.

d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 43 odst. 2 Stanov,

e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,

f) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,

g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,

h) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,

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

(2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu uděleného představenstvem bytového družstva, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se mohlo jednat o hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat,

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

(3) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením

členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

(4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, může to být považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem hrubým způsobem.

(5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině za podmínky, že sdělí kontaktní údaje všech podnájemníků představenstvu družstva nejpozději do jednoho týdne od podpisu podnájemní smlouvy s podnájemcem a uhradí bytovému družstvu poplatek za podnájem ve výši stanovené členskou schůzí nejpozději do jednoho měsíce od uzavření smluvního vztahu. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to mohlo být považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

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

Článek 43

Opravy a údržba v bytě

(1) Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.

(2) Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské

schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu

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

b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě.

(3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují rozvody plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívody společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak

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

Článek 44

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

(1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

(2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

(3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

(4) Při splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu dosud spojený s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním

družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.

(5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.

(6) Ustanovení odstavců 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, ve vztahu k tomuto právu.

Článek 45

Společný nájem družstevního bytu manželů se společným členstvím

(1) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

(2) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

(3) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

(4) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

(5) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel či manželka, který se stal výlučným členem bytového družstva.

(6) V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 5 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

(7) Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující také některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství zahrnutá v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

(8) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v bytovém družstvu, spojeno dosud jen právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů, z něhož jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Ustanovení odstavců 4 až 6 se použijí přiměřeně.

Článek 46

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

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

(2) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů za trvání manželství, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

(3) V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení NOZ, jmenovitě některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení o bydlení po zániku manželství.

Článek 47

Společná ustanovení

k nájmu družstevního bytu

(1) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.

(2) Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

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

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

(5) Osoba, jíž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt

je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva. **Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.**

(6) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, a bytové družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že bytové družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví.

(7) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 6 mohou být upraveny usnesením členské schůze, schválením změn v domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů uzavřených mezi bytovým družstvem a členy-nájemci družstevních bytů.

(8) Nemá-li stanoveno jinak použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení NOZ upravující nájem, nájem bytu nebo nájem prostoru sloužícího k podnikání, popřípadě ujednání stanov, která nejsou v rozporu s kogentními ustanoveními zákona.

(9) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení NOZ o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu sloužícího k podnikání.

ČÁST PÁTÁ

ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1

Obecná ustanovení o orgánech

Článek 48

Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou:

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

Článek 49

Společná ustanovení

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

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

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

(4) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva, a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).

(5) Funkční období volených orgánů je pět let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

(6) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. **Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, jehož je členem, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže své odstoupení oznámí na zasedání orgánu, jehož**

je členem, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

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

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

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

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

(11) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 9, funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další podrobnosti náležitosti k činnosti volených orgánů.

(12) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnicí členské schůze.

(13) V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

Oddíl 2

Členská schůze

Článek 50

Postavení a působnost členské schůze

(1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.

(2) Členská schůze

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

b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise

c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise, přičemž se postupuje podle článku 49 odst. 11 Stanov,

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

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

f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,

g) rozhoduje o způsobu výpočtu nájemného

h) rozhoduje o převodu družstevních bytů do vlastnictví členů,

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

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

k) rozhoduje o výši poplatku (čl. 42 odst. 5 Stanov) a udržovacího poplatku u členů, kteří nejsou nájemci družstevního bytu

l) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,

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

n) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,

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

p) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,

q) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

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

(4) Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

Článek 51

Svolání členské schůze

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

(2) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zaslána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena.

(3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:

- a) firmu a sídlo bytového družstva,
- b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
- c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
- d) program členské schůze a
- e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

(3) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

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

(6) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že

a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo

b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

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

(8) Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.

(9) Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.

(10) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.

(11) Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.

(12) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.

(13) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jediné v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 12 věta druhá.

(14) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

Článek 52

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.

(3) Každý člen, který je nájemcem družstevního bytu, má při hlasování na členské schůzi deset hlasů, ostatní členové mají 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. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

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

Článek 53

Náhradní členská schůze

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

(2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni členové, kteří mají alespoň 50 % hlasů, nejméně však 20 % všech členů.

(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 54

Rozhodování per rollam

(1) **Osoba oprávněná svolat členskou schůzi** může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.

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

(3) Návrh rozhodnutí obsahuje

a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,

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

c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a

d) další údaje, určí-li tak stanovy.

(4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) **osobě oprávněné svolat členskou schůzi** písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

(5) Vyžaduje-li zákon, aby přijetí 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) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí **osoba oprávněná svolat členskou schůzi** všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení. Výsledky rozhodování jsou veřejné a budou k nahlédnutí a kontrole všem členům družstva v úředních hodinách BD.

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

Oddíl 3

Volené orgány a jiné orgány bytového družstva

Článek 55

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 a kontrolní komise.

(3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá

členské schůzi ke schválení účetní závěrky a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.

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

(5) Představenstvo má tři členy a je voleno na funkční období 5 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období dnem zvolení členů představenstva na další funkční období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.

(6) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

(7) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 6 předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.

(8) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho místopředsedu.

(9) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto 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.

(10) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda, popřípadě pověřený člen představenstva, zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 5 dní před konáním schůze poštou, popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva.

(11) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.

(12) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má jeden hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.

(13) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

(14) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.

(15) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

(16) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo jmenovaný náhradní člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Článek 56

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

(2) Kontrolní komise má tři členy, kteří mezi sebou nesmí být nebo s členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

(3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.

(4) Předseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověření členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.

(5) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

(6) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.

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

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

(9) Předseda nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva. Za tím účelem doručuje představenstvo pozvánku na svou schůzi kontrolní komisi. Představenstvo předává kontrolní komisi zápisy ze svých schůzí.

(10) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.

(11) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

(12) Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení článku 55 odstavce 6, 7, 13, 15 a 16 Stanov.

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

Článek 57

Základní ustanovení

(1) Bytové družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti především z členských vkladů, z příjmů z bytového hospodářství (nájemného a úhrad cen služeb poskytovaných s bydlením), z finančních výnosů a jiných příjmů.

(2) Bytové družstvo vytváří krátkodobou zálohu na správu a provoz, tvořenou pravidelnými, případně i mimořádnými příspěvky z nájemného za účelem financování nákladů správy a běžných provozních nákladů bytového družstva. Tato krátkodobá záloha se každoročně vyúčtovává; o způsobu vypořádání tohoto vyúčtování rozhoduje členská schůze.

Článek 58

Dlouhodobá záloha na opravy a investice

(1) Dlouhodobá záloha na opravy a investice (dále jen „dlouhodobá záloha“) se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

(2) Dlouhodobá záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.

(3) Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí.

(4) Dlouhodobou zálohu nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

Článek 59

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

(1) Službami spojenými s užíváním bytů a nebytových prostorů (dále jen „bytů“) obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Členská schůze však svým usnesením určí podle konkrétních podmínek a potřeb v domě (v jednotlivých domech), které druhy služeb a v jakém rozsahu jsou poskytovány v rámci bytového družstva a v případě tohoto určení se nepoužije obecné vymezení druhů služeb uvedené (podle zvláštního zákona) ve větě první tohoto odstavce. Usnesení členské schůze o určení druhu a rozsahu poskytovaných služeb je závazné pro všechny nájemce v domě (v jednotlivých domech) bytového družstva.

(2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Měsíční zálohy na dodávku vody a odvádění odpadních vod se zpravidla pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.

(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 účtovacího 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.

Článek 60

Fondy bytového družstva

- (1) Bytové družstvo vytváří základní kapitál a fond dalších členských vkladů.
- (2) Bytové družstvo vytváří dále nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku.
- (3) Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
- (4) 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.
- (5) Bytové družstvo tvoří dlouhodobou zálohu na opravy a investice.

Článek 61

Fond dalších členských vkladů

- (1) Fond dalších členských vkladů je kapitálový fond a tvoří se z peněžního plnění člena na další členský vklad, případně převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a investice, použijí-li se tyto zdroje na splnění dalšího členského vkladu na financování investic domu, anebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- (2) Fond dalších členských vkladů se čerpá na financování investičních výdajů, především na technické zhodnocení domu.
- (3) Fond dalších členských vkladů se snižuje při převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva (započtením dalšího členského vkladu na kupní cenu převáděné jednotky).

Článek 62

Nedělitelný fond

- (1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva.

(2) Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.

Článek 63

Zisk bytového družstva

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

(2) Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a investice a použit podle odstavce 1.

Článek 64

Ztráta bytového družstva

(1) Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:

- a) z nerozděleného zisku minulých let,
- b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
- c) z fondu dalších členských vkladů,
- d) uhrazovací povinností členů,
- e) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- f) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až e).

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, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

(2) 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 družstva podíleli.

(4) Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

Článek 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 byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených rovněž členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva, a

d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

(2) Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období.

ČÁST SEDMÁ

ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 67

Zrušení bytového družstva

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

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

(3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku

zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

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

Článek 68

Zánik bytového družstva

Bytové družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

ČÁST OSMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 69

(1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.

(2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

Článek 70

Výkon funkce členů volených orgánů bytového družstva je bezplatný.

Článek 71

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.