

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1) **Právní postavení:**

- a) 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 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
- b) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona č. 90/2012 Sb. (§726, §727) společenství založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.
- c) 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.
- d) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

2) **Obchodní firma a sídlo:**

Obchodní firma: Bytové družstvo 319

Sídlo: Most

3) **Předmět činnosti a podnikání:**

- a) Předmětem činnosti Bytového družstva 319 (dále jen bytové družstvo), je :
 - i) Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb, spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor. Dále je předmětem činnosti zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemku ve vlastnictví družstva nebo členů družstva. Účelem činnosti není dosažení zisku. Tím se rozumí zejména:
 - (1) Přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a uzavírání nájemních smluv, poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových prostor a společných prostor pro své členy,
 - (2) Zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového fondu včetně pozemku, resp. domu, zejména po stránce právní, finanční a účetní,
 - (3) Zabezpečování provozu budovy, resp. domu a provádění kontrol jeho technického stavu.
- b) 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.
- c) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:
 - provoz a správa bytového domu a pozemku, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování

činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,

- zajišťování 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.
- d) 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 (právníkou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhá předchozímu schválení členskou schůzí.

4) Omezení při nakládání s majetkem:

- a) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
- b) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy 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.
- c) Ustanovení odstavce (b) 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.
- d) Při převodu vlastnického práva k bytu (jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení NOZ o bytovém vlastnictví, se další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů, použije na úhradu kupní ceny převáděné 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.

5) Družstevní podíl – obecná ustanovení:

- a) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
- b) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.
- c) Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.

ČÁST DRUHÁ ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

1) Základní ustanovení:

- a) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
- b) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na

základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt.

- c) Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.
- d) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem; může se podílet na základním kapitálu dalším členským vkladem spojeným s pořízením bytů, které bytové družstvo podle odstavce 3 pronajímá jiné osobě.
- e) V případě, že vznikne členství převodem nebo přechodem družstevního podílu, přísluší tomuto členovi další členský vklad ve výši dosavadního člena, který družstevní podíl převedl, nebo jehož družstevní podíl přešel na nového člena, jako právního zástupce.

2) Základní členský vklad:

Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 1.000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun českých). 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.

3) Další členský vklad – společné ustanovení:

- a) Dalším členským vkladem se člen podílí na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož je nájemcem.
- b) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené ustavující schůzí při založení bytového družstva formou písemné smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu.
- c) Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva dalšími členskými vklady.
- d) Výše dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena byla určena při založení bytového družstva ustavující schůzí takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci.

4) Určení výše dalšího členského vkladu a jeho splacení (splnění):

- a) V případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva, který se má stát nájemcem uvolněného bytu, výši dalšího členského vkladu určuje členská schůze a to tak, že může odpovídat až ceně zjištěné znaleckým posudkem. Znalecký posudek bude vypracován znalcem, kterého určí bytové družstvo a cena bytu bude určena ke dni podání přihlášky do družstva.
- b) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, určí svým usnesením členská schůze bytového družstva.
- c) Členská schůze vždy svým usnesením současně 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.

- d) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.

5) Další členské vklady téhož člena:

Má-li být s družstevním podílem spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.

6) Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství:

- a) 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.
- b) 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.
- c) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec (a) a (b) obdobně. -

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

1) Podmínky pro členství, vznik členství:

- a) Členem bytového družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, mající trvalý pobyt v ČR, které za podmínek určených těmito stanovami vznikne dnem vzniku členství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo právo nájmu bytu za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách. Členství právnické osoby v bytovém družstvu se vylučuje.
- b) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov.
- c) 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.
- d) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva v souladu s §577, odst.2, ZOK.
- e) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. 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.
- f) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30ti (slovy: třiceti) dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

2) Seznam členů:

- a) 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.
- b) Do seznamu členů se zapisuje:
 - jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena
 - den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu
 - výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu)
 - určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
- c) Člen je povinen písemně oznámit každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- d) 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 doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.
- e) Člen má právo do seznamu nahlížet a žádat bezplatné potvrzení o svém členství. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení více než 1x (slovy: jedenkrát) za rok, uhradí družstvu náklady s tím spojené. Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

3) Práva a povinnosti člena bytového družstva:

- a) Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
- b) Podle povahy věci povinnosti bytového družstva odpovídají právům člena. Práva bytového družstva podle povahy věci odpovídají povinnostem člena.
- c) V rámci práv má člen tato základní práva:
 - 1) účastnit se na řízení družstva jednáním a rozhodováním na členské schůzi,
 - 2) volit a být volen do orgánu bytového družstva,
 - 3) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,
 - 4) zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou drobných oprav v bytě, které člen hradí sám. Opravy ze společných prostředků stanoví Domovní řád,
 - 5) právo žádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií, živelných pohrom v bytě a při nepříznivých životních situacích,
 - 6) právo žádat o svolání mimořádné členské schůze – písemnou žádost musí podepsat nejméně jedna třetina členů družstva. Není-li mimořádná členská schůze svolána do 40-ti (slovy:čtyřiceti) dnů od doručení žádosti, je oprávněn svolat členskou schůzi sám. Družstvo je povinno vydat oprávněné osobě na její žádost seznam členů družstva,
 - 7) právo na informace o činnosti družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním bytu, o hospodaření družstva, atd.,

- 8) 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,
 - 9) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti předsedovi družstva nebo splnění povinnosti plynoucí z dohody o vypořádání této újmy postupem a způsobem podle ZOK,
 - 10) další práva, vyplývající ze zákona, příslušných ustanovení stanov a Domovního řádu družstva.
- d) V rámci povinností má člen zejména tyto základní povinnosti:
- 1) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů družstva a rozhodnutí předsedy přijatá v rámci jeho působnosti,
 - 2) uhradit základní členský vklad a další členský vklad ve stanovené lhůtě a výši
 - 3) oznamovat příslušným orgánům družstva neprodleně změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a pro rozúčtování záloh a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
 - 4) platit včas a řádně úhrady poskytovaných služeb v souvislosti s užíváním bytu anebo zálohy na ně v termínu do 15. (slovy: patnáctého) dne každého měsíce. Podmínky stanoví nájemní smlouva o užívání družstevního bytu. V odůvodněných případech vydá družstvo na základě písemné žádosti písemný souhlas s úhradou měsíčních plateb – do konce měsíce, ve kterém byla povinnost úhrady nájmu.
 - 5) chránit družstevní majetek a včas upozorňovat na vzniklé závady a nutnost oprav. Dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy při užívání bytu a společných prostor. Řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu. Blíže stanoví Domovní řád.
 - 6) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu užívaného bytu.
 - 7) hradit příspěvky na činnost a správu družstva a hradit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí.
 - 8) při rozsáhlejších stavebních úpravách požádat předem o vyjádření předsedy družstva.
 - 9) při chovu domácích zvířat dodržovat příslušná zákonná ustanovení a Domovní řád. Pro chov exotických a jiných nebezpečných zvířat, jejichž přítomnost v domě by mohla způsobit narušení soužití a vyvolat námitky ostatních členů – nájemníků družstva, je zapotřebí předem souhlasu orgánu družstva.
 - 10) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva.
 - 11) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami.

4) Převod družstevního podílu:

- a) Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.
- b) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy

převodce vůči bytovému družstvu, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15ti (slovy: patnácti) dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednán způsob a lhůty splacení dluhů. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30ti (slovy: třiceti) dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.

- c) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

5) Přechod družstevního podílu:

- a) 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.
- b) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu.
- c) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
- d) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal dědicem. Jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní lhůta je 3 (slovy: tři) měsíce. Pokud dědic podá tuto výpověď, nestane se členem družstva.
- e) Dědic se stává členem družstva ode dne nabytí dědictví.

6) Rozdělení družstevního podílu:

- a) K rozdělení družstevního podílu dochází v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu nově vzniklého družstevního podílu rozdělením původního družstevního podílu.
- b) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce (a).
- c) Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

7) Splynutí družstevních podílů:

- a) Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství další družstevní podíl člena téhož bytového družstva.
- b) Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nabude, vyjma případu podle odstavce 3.
- c) Jsou-li však s každým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby, splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

8) Zánik členství v bytovém družstvu:

a) Členství v bytovém družstvu zaniká:

- písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- vystoupením člena,
- vyloučením člena,
- převodem družstevního podílu,
- přechodem družstevního podílu,
- smrtí člena družstva,
- prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
- zánikem družstva bez právního nástupce.

b) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo. 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.

1. Dohoda o zániku členství:

- a) 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.
- b) Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.

2. Vystoupení člena z bytového družstva:

- a) Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 3 (slovy: tři) měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.

3. Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov:

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

- a) Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti.

- b) Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z bytového družstva jsou:
- jestliže závažným způsobem a opětovně přes výstrahu porušuje členské povinnosti určené zákonem, stanovami nebo dalším vnitrodružstevním předpisem.
 - důvodem vyloučení je též pravomocné odsouzení člena družstva pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva.
 - jestliže člen družstva je bez vážného důvodu v prodlení s pravidelnými měsíčními úhradami spojenými s bydlením po dobu tří měsíců a nepožádal o odklad.
- c) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. O jejím udělení a obsahu rozhoduje Představenstvo družstva nebo členská schůze. Ve výstraže uvede důvod jejího udělení, člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a jeho následky odstranil ve lhůtě nejméně 30-ti (slovy: třiceti) dnů.
- d) Bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností mělo následky, které nelze odstranit.
- e) O vyloučení rozhoduje členská schůze bytového družstva.
- f) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 (slovy: jednoho) roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
- g) Proti vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Jestliže o vyloučení rozhodla členská schůze, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. 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 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
- h) Rozhodnutí členské schůze o vyloučení a o zamítnutí námitek musí mít písemnou formu a musí být vylučovanému členovi doručeno doporučeným dopisem do vlastních rukou.
- i) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 (slovy: tři) měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
- j) Ve lhůtě 3 (slovy: tři) měsíců ode dne doručení rozhodnutí členské schůze o vyloučení může vylučovaný člen přímo podat návrh soudu na prohlášení rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné.
- k) Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení samostatně každému z manželů.
- l) Členství vylučovaného člena zaniká dnem, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek, nebo marným uplynutím lhůty pro podání námitek k členské schůzi proti rozhodnutí o vyloučení; to platí i v případě, že namísto námitek podal člen přímo návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
- m) 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.

- n) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze.
- o) Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen družstva písemně souhlasit – do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o vyloučení doručeno. Toto neplatí, požádala-li vyloučená osoba již dříve o zrušení rozhodnutí o vyloučení.
- p) 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.

9) Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva:

- a) Zánikem členství v bytovém družstvu jinak než převodem vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
 - b) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu.
 - c) 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, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.
 - d) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.
- Vypořádací podíl se vyplácí v penězích

ČÁST ČTVRTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

1) Smlouva o nájmu družstevního bytu:

- a) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že člen se podílí, nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
- b) Jestliže je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi.

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

- c) Totéž platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne se stávajícím podílem dosavadního člena bytového družstva.

2) Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu:

- a) S každým členem bytového družstva, tj. nájemcem družstevního bytu je bytové družstvo povinno uzavřít nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu.
- b) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje:

- označení a popis předmětného bytu, nájemní výměr, výše nájemného, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,
- určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady,
- změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě.
- nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

3) Nájemné:

Členové bytového družstva - nájemci hradí účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě družstevních bytů, přispívají na úhradu nákladů na opravu, modernizaci a rekonstrukci domu. Podílí se na tvorbě dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice. Výše těchto nákladů a případné změny v platbách pravidelných úhrad podléhají souhlasu členskou schůzí.

4) Plnění spojená s užíváním bytu:

- a) Služby, které zajišťuje bytové družstvo pro řádné bydlení členů družstva - nájemníků jsou:
 - centralizovaná dodávka tepla a teplé vody,
 - dodávka studené vody,
 - odvádění odpadních vod,
 - osvětlení společných prostor v domě,
 - úklid společných prostor v domě,
 - umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu.
- b) Nájemníci – členové bytového družstva jsou povinni hradit náklady za plnění spojená s užíváním bytů placením měsíčních záloh na úhradu nákladů na služby. Měsíční zálohy za jednotlivé služby se určují jako měsíční podíl podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- c) Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo předsedou družstva) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

5) Práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu:

- a) Bytové družstvo je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo uživatelům a nájemcům bytů nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě.
- b) Bytové družstvo jako pronajímatel má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržívat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
- c) Vyžadují-li nezbytné úpravy a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku vstup do bytů, je bytové družstvo oprávněno po písemném oznámení alespoň 5 (slovy: pět) dní předem, po nájemci požadovat, aby umožnil za tím účelem vstup do bytu.
- d) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen, má bytové družstvo právo tak učinit samo po předchozím upozornění člena a na jeho náklad v rozsahu nezbytně nutném a požadovat od něj náhradu.
- e) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet

osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

- f) Družstvo vede technickou dokumentaci domu a jeho částí, včetně všech bytů a společných prostor.
- g) Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu.
- h) Družstvo pečuje o základy domu, jeho střechu, fasádní opláštění, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schodiště, chodby, společné balkóny, prádelnu, sušárnu, kočárkárnu, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu a elektřiny.
- i) Bytové družstvo zajišťuje provádění pravidelné údržby a opravy, včetně modernizace společných částí domu. Zajišťuje pravidelné revize zařízení vyplývající ze zákonných ustanovení.
- j) Bytové družstvo zajišťuje úklid společných prostor (schodišť, společných balkónů, sklepních prostor, půdy) a odstraňování sněhu a námrazy v zimních měsících na přilehlém pozemku ve vlastnictví družstva.
- k) K úhradě prací spojených se správou domu má družstvo nárok na pravidelné měsíční příspěvky ve výši stanovené členskou schůzí.
- l) Provede-li pronajímatel - bytové družstvo stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu družstevního bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše o 10% z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem takového zvýšení nájemného dvě třetiny členské základny družstva – nájemců, platí toto zvýšení pro všechny nájemce.

6) Práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu:

- a) Nájemce družstevního bytu má povinnost užívat družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, zachovává dobré mravy a nenarušuje vzájemné vztahy s ostatními členy družstva.
- b) Dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování pořádku obvyklého dle místních poměrů. Dodržuje bezpečnostní a protipožární předpisy při užívání společných prostor. Totéž platí i pro členy nájemcovy domácnosti.
- c) Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu, a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- d) Provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném těmito stanovami,
- e) Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší pronajímateli, oznámí to nájemce ihned předsedovi družstva nebo pověřenému členovi (domovníkovi). Současně nájemce učiní podle svých možností opatření k tomu, aby se škoda na majetku družstva dále nerozšiřovala a nevznikala tak škoda větší. Na náhradu účelně vynaložených nákladů má právo, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které sám odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k

odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

- f) Odstraní neprodleně na vlastní náklady závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám, nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě.
- g) Vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu, může je nájemce odstranit na vlastní náklady a žádat jejich náhradu, 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 mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů.
- h) Umožní pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu užívaného bytu, jakož i odpočet naměřených hodnot tepla, teplé i studené vody; také umožní přístup k dalším zařízením, které jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.
- i) Uživatel – nájemce bytu může provádět úpravy bytu dle svého uvážení. Nesmí však jimi ohrozit řádné bydlení sousedů a nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Úpravy bytu, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může nájemník bytu provádět jen s písemným souhlasem orgánu družstva. Pokud je podle zvláštních předpisů k takové úpravě třeba souhlasu jiného orgánu nebo subjektu, musí si vyžádat také jeho souhlas (rozhodnutí). Souhlas družstva nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu o povolení úprav, ani jejich ohlášení, pokud je toho zapotřebí podle předpisů o stavebním řízení. Za stavební úpravy nebo podstatné změny se považují např.:
 - zavádění nebo změny vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení,
 - instalace, odstraňování nebo přemísťování plynových kamen,
 - zazdívání dveří rušení bytových příček,
 - přemísťování dveří,
 - záměna druhu kuchyňského sporáku (plynového) jiným druhem (elektrickým).
- j) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.
- k) Družstevní byt může nájemce přenechat jiné osobě do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem předsedy družstva. 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. Po udělení souhlasu s podnájemem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy bytovému družstvu. Bez souhlasu družstva může nájemce dát do podnájmu část svého bytu pouze za předpokladu, že sám v bytě trvale bydlí.
- l) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené do 15. (slovy: patnáctého) dne běžného měsíce. Na písemnou žádost nájemce může družstvo v odůvodněných případech svolit úhradu nájemného do posledního dne běžného měsíce.
- m) Je též povinen oznamovat bytovému družstvu pobyt dalších osob v užívaném bytě pro účely rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením,

- n) chránit majetek družstva, zvláště pak dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu.
- o) Nájemce je oprávněn chovat ve svém bytě zvíře, pokud tím nezpůsobí pronajímateli nebo dalším obyvatelům domu nepřiměřené potíže. Pro chov exotických a jiných nebezpečných zvířat, jejichž přítomnost v domě by mohla jakýmkoliv způsobem narušit soužití a vyvolat námitky ostatních členů (nájemníků) družstva, je zapotřebí předem písemného souhlasu družstva.

7) Opravy a údržba v bytě:

- a) 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.
- b) Nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu:
 - spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou,
 - 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.
- c) Za běžné opravy a běžnou údržbu, se nepovažují:
 - opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu,
 - opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení,
 - přívodů společné televizní antény do bytu,
 - opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim,
 - opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla,
 - opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

8) Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného s nájmem družstevního bytu:

- a) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- b) 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.
- c) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- d) Při splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s tímto družstevním

podílem. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen a má nadále práva a povinnosti jediného člena.

- e) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců (a) až (d), 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.

9) Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu:

- a) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.
- b) Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- c) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- d) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
- e) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli 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. -
- f) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
- g) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.

10) Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu:

- a) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
- b) Nájem družstevního bytu může zaniknout jedině spolu se zánikem členství v bytovém družstvu, s nímž byl nájem spojen, nejde-li o více předmětů nájmu, z nichž jeden zanikne převodem části rozděleného družstevního podílu.

- c) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou.
- d) 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.
- e) Člen bytového družstva - nájemce, kterému 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.
- f) 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.

ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

1) Základní ustanovení:

Orgány bytového družstva jsou:

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

2) Členská schůze:

- a) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
- b) Členská schůze:
 - 1. mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - 2. volí a odvolává předsedu družstva a určuje výši jeho odměny,
 - 3. schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - 4. schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změny a zrušení,
 - 5. rozhoduje o vyloučení člena z bytového družstva, dále o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, byly-li členem podány,
 - 6. rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
 - 7. rozhoduje o uhrazovací povinnosti členů,
 - 8. rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
 - 9. rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
 - 10. schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
 - 11. rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - 12. volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - 13. schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - 14. rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
- c) Členská schůze vykonává působnost kontrolní komise. Člena bytového družstva lze pověřit k jednorázovému zajištění konkrétního úkolu příslušejícího členské schůzi při

výkonu působnosti činnosti kontrolní komise. Toto pověření nemá povahu volby orgánu bytového družstva.

- d) 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 a v těchto stanovách do působnosti, která přísluší Představenstvo družstva nebo jeho kontrolní komisi.
- e) Jestliže si členská schůze vyhradí svým usnesením 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.

3) **Svolání členské schůze:**

- a) Představenstvo družstva svolává členskou schůzi nejméně 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 (slovy: šesti) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- b) Svolavatel nejméně 15 (slovy: patnáct) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- c) **Pozvánka na členskou schůzi obsahuje:**
 - firmu a sídlo bytového družstva,
 - místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - program členské schůze,
 - místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- d) 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.
- e) Představenstvo družstva svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- f) Představenstvo družstva svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí:
 - že 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,
 - bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- g) Představenstvo družstva svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádali členové družstva písemnou žádostí. Písemnou žádost o svolání členské schůze musí podepsat nejméně jedna třetina členů družstva.
- h) Není-li členská schůze svolána na žádost členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK Představenstvo družstva tak, aby se konala do 30 (slovy: třiceti) dnů po doručení

žádosti, může členskou schůzi svolat osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.

- i) Není-li členská schůze svolaná na žádost členů družstva usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud osoby žádající o svolání členské schůze vzaly svoji žádost zpět.
- j) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí Představenstvo družstva jimi určenou záležitost na program členské schůze.
- k) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.
- l) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů.
- m) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.
- n) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 (slovy: jeden) hlas, pokud není dále stanoveno jinak.
- o) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- p) 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.
- q) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi, a samostatnou pozvánkou.
- r) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 25% členů.

4) Rozhodování per rollam:

- a) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam a to tak, že zašle všem členům družstva písemný návrh rozhodnutí, který obsahuje zejm.: a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, b) 15 (slovy: patnácti) denní lhůtu pro doručení vyjádření člena, pro jejíž začátek je rozhodné doručení návrhu členovi a c) případné podklady potřebné pro jeho přijetí.
- b) Nedoručí-li člen ve lhůtě dle předchozího odstavce představenstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena formu veřejné listiny (notářský zápis), ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.
- c) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- d) Výsledek rozhodování, vč. dne jeho přijetí, oznámí představenstvo způsobem stanoveným stanovami a ZOK pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

5) Představenstvo družstva:

- a) Představenstvo družstva je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má 5 členů. Představenstvo volí svého předsedu a místopředsedu. Za představenstvo navenek jedná jeho předseda, nebo současně místopředseda a další člen představenstva.

- b) Představenstvu náleží obchodní vedení družstva a plní usnesení členské schůze. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.
- c) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se 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. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.
- d) Pro členy představenstva platí zákaz konkurence podle ust. § 710 ZOK.
- e) Členové představenstva družstva jsou voleni na funkční období 5 (slovy: pět) let.
- f) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Nebude-li z důvodu uvedeného ve větě první představenstvo schopné plnit své funkce, jmenuje chybějící členy soud na návrh osoby, která na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než bude řádně zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud i bez návrhu družstvo zrušit a nařídít jeho likvidaci
- g) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
- h) V ostatním se použijí pro předsedu družstva 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.

6) Kontrolní komise družstva:

- a) Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.
- b) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
- c) Předseda kontrolní komise má právo účastnit se jednání představenstva, které je povinno kontrolní komisi o každém svém jednání předem informovat.
- d) Kontrolní komise má 3 členy. Kontrolní komise volí svého předsedu a místopředsedu.
- e) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, ledaže stanovy určí vyšší počet potřebných hlasů.
- f) O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.
- g) Pro členy kontrolní komise platí zákaz konkurence podle ust. § 722 ZOK.
- h) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.

ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

1) Základní ustanovení:

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

2) Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice:

- a) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- b) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
- c) Způsob tvorby a použití tohoto zdroje schvaluje členská schůze.

3) Fondy bytového družstva:

- a) Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku. Prostředky nedělitelného fondu se tvoří ze zisku a jsou volně k použití. Používají se na úhradu ztráty družstva. Nedělitelný fond se nesmí použít za dobu trvání družstva k rozdělení mezi členy.
- b) Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
- c) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů podléhá schválení členskou schůzí a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

4) Zisk bytového družstva:

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

5) Ztráta bytového družstva:

- a) Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:
 1. z nerozděleného zisku minulých let,
 2. z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
 3. uhrazovací povinností členů,
 4. ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
 5. kombinací způsobů uvedených ad 1. - 4.
- b) 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.
- c) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.

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

1) **Zrušení bytového družstva:**

- a) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- b) 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.
- c) 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.
- d) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

2) **Zánik bytového družstva:**

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
3. Pokud byla v bytovém družstvu sjednána smlouva o výkonu funkce a o odměně za výkon funkce, uzpůsobí ji smluvní strany podle ustanovení ZOK do 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne nabytí účinnosti ZOK, jinak by po uplynutí této lhůty platilo, že je výkon funkce bezplatný.
4. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst.5 ZOK. Údaj o tom запиše bytové družstvo do obchodního rejstříku.
5. Na základě postupu podle odstavce (1) nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst.5 ZOK.
6. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 9.7.2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov družstva něco jiného.