

NAVRHOVANÉ ZMĚNY STANOV

V článku 1 – Právní postavení

Původní znění odstavce 2:

(2) Bytové družstvo je právnickou osobou, a to obchodní korporací. Bytové družstvo se podřídilo zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“) jako celku a jeho právní poměry se řídí zejména ustanoveními ZoK a ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) a těmito stanovami.

Nové znění odstavce 2:

(2) Bytové družstvo je právnickou osobou, a to obchodní korporací. Bytové družstvo se podřídilo zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“) jako celku a jeho právní poměry se řídí zejména ustanoveními ZOK a ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) a těmito stanovami.

V článku 8 – Nepeněžitý vklad

Původní znění odstavce 2:

(2) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel. Před jeho vložením schválí konkrétní nepeněžitý vklad členská schůze spolu s peněžní částkou, jakou se nepeněžitý vklad započítává na další členský vklad, která však nesmí být vyšší než částka, na kterou byl tento vklad oceněn znalcem.

Nové znění odstavce 2:

(2) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel. Před jeho vložením schválí konkrétní nepeněžitý vklad členská schůze spolu s částkou jeho ocenění a s peněžní částkou, jakou se nepeněžitý vklad započítává na další členský vklad, která však nesmí být vyšší než částka, na kterou byl tento vklad oceněn znalcem.

V článku 14 – Převod družstevního podílu

Původní znění odstavce 1:

(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. Stejně tak nedojde k převodu družstevního podílu do spoluvlastnictví, pokud osoby nabývající družstevní podíl nesplňují podmínky Článku 4 odst. 3. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení OZ o uzavírání smluv. Vyžaduje se, aby podpis převodce na smlouvě byl úředně ověřen.

Nové znění odstavce 2:

(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. Stejně tak nedojde k převodu družstevního podílu, pokud má být nabýván do spoluvlastnictví. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení OZ o uzavírání smluv. Vyžaduje se, aby podpis převodce na smlouvě byl úředně ověřen.

V článku 15 – Přechod družstevního podílu

Vkládá se nový odstavec 5:

(5) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem bytového družstva, je oprávněn svoji účast v bytovém družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí tři měsíce, a pokud podá dědic tuto výpověď, platí, že se nestal členem bytového družstva, přičemž po dobu běhu výpovědní lhůty není dědic oprávněn podílet se na činnosti bytového družstva.

V článku 18 – Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva

Původní znění odstavce 4 písm. c):

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;

Nové znění odstavce 2:

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 a případně jeho podnájmu;

V článku 19 – Způsoby zániku členství

Původní znění odstavce 1 písm. g):

g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,

Nové znění odstavce 1 písm. g):

g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva,

Původní znění odstavce 1 písm. h):

h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,

Nové znění odstavce 1 písm. h):

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

Původní znění odstavce 1 písm. i):

i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,

Nové znění odstavce 1 písm. i):

i) doručením vyzoomění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci

Původní znění odstavce 1 písm. j):

j) doručením vyzoomění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,

Nové znění odstavce 1 písm. j):

j) zánikem družstva bez právního nástupce

Vkládá se nový odstavec 5 písm. k):

k) v zákonem stanovených případech zde neuvedených.

V článku 22 – Důvody pro vyloučení

Původní znění odstavce 2 písm. a):

a) poruší-li člen-nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu, a to zejména pokud:

- je v prodlení s placením nájemného, úhrady za služby spojené s užíváním bytu anebo záloh na tyto služby, a to po dobu delší než tři (3) měsíce (posuzováno samostatně u každé splatné částky) anebo

- je opakovaně, tzn. nejméně potřetí, v prodlení s placením nájemného, úhrady za služby spojené s užíváním bytu anebo záloh na tyto služby, a to po dobu delší než jeden (1) měsíc (posuzováno samostatně u každé splatné částky) a ani přes písemnou výstrahu učiněnou v souladu s Článek 23 svůj dluh nedopltil, anebo

- jeho celkový dluh na nájemném, úhradách za služby spojenými s užíváním bytu a zálohách na služby, dosahuje více než trojnásobku součtu měsíčního nájemného a měsíční zálohy na služby, které je člen povinen platit;

- porušil hrubě jinou svou povinnost nájemce sjednanou v nájemní smlouvě či uloženou nájemcům-členům ve stanovách; Nové znění odstavce 2 písm. a):

a) poruší-li člen-nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu, a to zejména pokud: -----

- je v prodlení s placením nájemného, úhrady za služby spojené s užíváním bytu anebo záloh na tyto služby, a to po dobu delší než tři (3) měsíce (posuzováno samostatně u každé splatné částky) anebo -----
- je opakovaně, tzn. nejméně potřetí, v prodlení s placením nájemného, úhrady za služby spojené s užíváním bytu anebo záloh na tyto služby, a to po dobu delší než jeden (1) měsíc (posuzováno samostatně u každé splatné částky) a ani přes písemnou výstrahu učiněnou v souladu s Článek 23 svůj dluh nedopltil, anebo -----
- jeho celkový dluh na nájemném, úhradách za služby spojenými s užíváním bytu a zálohách na služby, dosahuje více než trojnásobku součtu měsíčního nájemného a měsíční zálohy na služby, které je člen povinen platit; -----
- užívá byt tak, že družstvu vzniká škoda na majetku;
- nájemce sám nebo členové jeho domácnosti hrubě porušují zásady slušnosti, zejména porušují pořádek a soužití v domě (platí i v případě podnájmu),
- provedl stavební úpravy bez předchozího ohlášení a souhlasu družstva,
- porušil hrubě jinou svou povinnost nájemce sjednanou v nájemní smlouvě či uloženou nájemců-členům ve stanovách;

V článku 27 – Nárok na vypořádací podíl a jeho splatnost

Původní znění odstavce 3:

(3) Vypořádací podíl se vypočte tak, že se postupem podle odst. 2 tohoto Článku zjištěný výpočtový základ, vydělí počtem všech členů družstva ke dni, kdy členovi členství zaniklo. Je-li však takto vypočtený vypořádací podíl nižší, než kolik činí splněná vkladová povinnost člena, je vypořádací podíl roven výši jeho splaceného základního členského vkladu a jeho splaceného dalšího členského vkladu, nebyl-li další členský vklad započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu jednotky s družstevním bytem (nebytovým prostorem) do vlastnictví člena.

Nové znění odstavce 3:

(3) Vypořádací podíl se vypočte tak, že se postupem podle odst. 2 tohoto Článku zjištěný výpočtový základ, vydělí počtem všech členů družstva ke dni, kdy členovi členství zaniklo. Je-li však takto vypočtený vypořádací podíl nižší, než kolik činí splněná vkladová povinnost člena, je vypořádací podíl roven výši jeho splaceného základního členského vkladu a jeho splaceného dalšího členského vkladu, nebyl-li další členský vklad započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu jednotky s družstevním bytem (nebytovým prostorem) do vlastnictví člena.

V článku 33 – Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

Původní znění odstavce 1 písm. c):

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 pět (5) dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu, nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle článku 35, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

Nové znění odstavce 1 písm. c):

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 pět (5) dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu, v případě havárie bezodkladně,

Vkládá se nový odstavec 1 písm. d):

d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle článku 35, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

V článku 34 – Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

Původní znění odstavce 1 písm. c):

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 (2) měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu,

Nové znění odstavce 1 písm. c):

c) dojde-li ke změně ohledně členů domácnosti nájemce, oznámí nájemce tyto změny do 15 dnů družstvu, v případě nového člena domácnosti oznámí nájemce jméno, příjmení, datum narození a adresu nového člena; pokud to neučiní ani do dvou (2) měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Za nového člena domácnosti je považována osoba, jejíž doba pobytu v domácnosti překročí dva měsíce,

Původní znění odstavce 2:

(2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního

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

Nové znění odstavce 2:

(2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů. Zasahování do nosné konstrukce domu nebo rozvodů v domě není přípustné. Umísťování individuálních zařízení (klimatizace, příjem signálu apod.) na střeche nebo plášť budovy není přípustné, výjimku ze závažných důvodů může povolit pouze představenstvo.

Původní znění odstavce 5:

(5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva vyjma případu, že se jedná o podnájem jen části bytu, ve kterém člen sám trvale bydlí, kdy souhlas s podnájemem není potřeba. O udělení souhlasu s podnájemem rozhoduje na základě žádosti člena představenstvo do třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení o záměru byt podnajímt. V žádosti člen uvede předpokládanou dobu trvání podnájmu bytu, jméno předpokládaného podnájemce uvádět nemusí. Odmítne-li představenstvo souhlas s podnájemem bytu udělit, je člen družstva oprávněn odvolat se do patnácti (15) dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí k členské schůzi. Pokud člen žádá o souhlas k podnájmu pro osobu k členovi blízkou (§ 22 OZ), představenstvo souhlas udělí vyjma případu, že se daná osoba k členovi blízká v minulosti chovala vůči družstvu, jeho členům či majetku družstva způsobem závadným anebo porušovala pravidla pro užívání bytu stanovená ve stanovách či v domovním řádu. Do 15 (patnácti) dnů od uzavření smlouvy o podnájmu bytu člen písemně oznámí bytovému družstvu údaje o osobě podnájemce a osobách, které s ním byt užívají, v rozsahu dle Článku 34 odst. 1 písm. c), a sjednanou dobu trvání podnájmu bytu. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď s výpovědní lhůtou třiceti (30) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Člen, kterému byl dán souhlas s podnájem bytu, je povinen zaplatit bytovému družstvu za každý měsíc trvání podnájemního vztahu poplatek, jehož výši stanoví členská schůze.

Nové znění odstavce 5:

(5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva vyjma případu, že se jedná o podnájem jen části bytu, ve kterém člen sám trvale bydlí, kdy souhlas s podnájemem není potřeba. O udělení souhlasu s podnájemem rozhoduje na základě žádosti člena představenstvo do třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení o záměru byt podnajímt. V žádosti člen uvede počet osob v podnájem, jejich jména, data narození a trvalé bydliště. K žádosti je člen povinen přiložit kopii podnájemní smlouvy. Odmítne-li představenstvo souhlas s podnájemem bytu udělit, je člen družstva oprávněn odvolat se do patnácti (15) dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí k členské schůzi. Pokud člen žádá o souhlas k podnájem pro osobu k členovi blízkou (§ 22 OZ), představenstvo souhlas udělí vyjma případu, že se daná osoba k členovi blízká v minulosti chovala vůči družstvu, jeho členům či majetku družstva způsobem závadným anebo porušovala pravidla pro užívání bytu stanovená ve stanovách či v domovním řádu. Souhlas se uděluje vždy ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, a to na dobu 1 roku. Po uplynutí 1 roku od udělení souhlasu je nájemce povinen znovu požádat o souhlas s podnájemem. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájem zavázat podnájemce ke sdělování změn ohledně členů domácnosti podnájemce a k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď s výpovědní lhůtou třiceti (30) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Nájemce oznámí změny ohledně členů domácnosti podnájemce družstvu do 15 dnů od oznámení podnájemcem, v případě nového člena domácnosti oznámí nájemce jméno, příjmení a datum narození a adresu nového člena; pokud to neučiní ani do dvou (2) měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Za nového člena domácnosti podnájemce je považována osoba, jejíž doba pobytu v domácnosti překročí dva měsíce. Člen, kterému byl dán souhlas s podnájem bytu, je povinen zaplatit bytovému družstvu za každý měsíc trvání podnájemního vztahu poplatek, jehož výši stanoví členská schůze. Z poplatkové povinnosti je vyloučen podnájem bytu příbuzným v přímé linii, tj. dětem, vnoučatům, pravnoučatům, rodičům, prarodičům, prararodičům.

V článku 35 – Opravy a údržba v bytě

Původní znění odstavce 1:

(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.

Nové znění odstavce 1:

(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 drobných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.

Původní znění odstavce 2:

(2) Nájemce je ve smyslu odst. 1 tohoto článku 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 zejména:

- 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 řadu v bytě.

Nové znění odstavce 2:

(2) Nájemce je ve smyslu odst. 1 tohoto článku povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení. Pro tento účel se rozumí:

a) běžnou údržbou: udržování, malování, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, udržování zařízení ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění technických a sanitárních předmětů, kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií, údržba soustavy rozvodů tepla včetně radiátorů, údržba vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení ke stoupavému vedení;

b) drobnými opravami:

- opravy a výměny povrchů podlah (parkety, dlažba, krytina vč. podkladových vrstev) a výměny prahů a přechodových lišt;
- opravy vnitřních dveří (vč. kování, zámků, zárubní a prahů) při dodržení původního povrchového provedení,
- opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu
- opravy a výměnu vestavěného nábytku,
- povrchové opravy stěn a stropů včetně malby nebo tapet,
- veškeré spárování a nátěry,
- opravy a úpravy elektroinstalace v bytě, a mimo byt od individuálního elektroměru,
- opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek, rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače;
- opravy a výměny sanitárního vybavení včetně armatur (WC, vana, sprchový kout, umyvadlo, dřez apod.),
- zvonek včetně tlačítka u vnější strany vstupních dveří bytu,
- opravy násilně poškozené poštovní schránky včetně zámku,

- **opravy násilně poškozené sklepní kóje včetně zámku.**

Vkládá se nový odstavec 4:

(4) V případě nájmu družstevních bytů členům se neuplatňuje ustanovení §2257 odstavce (2) NOZ. Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu ani roční limity nákladů podle zvláštního předpisu se v případě nájmu družstevního bytu členům neužívají.

V článku 39 – Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

Původní znění odstavce 4:

(4) 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.

Nové znění odstavce 4:

(4) 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. 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.

V článku 41 – Společná ustanovení

Původní znění odstavce 5:

(5) Funkční období všech volených orgánů je tři (3) roky. Funkční období končí všem členům voleného orgánu stejně, včetně těch členů, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období. Funkce člena voleného orgánu zaniká volbou jejího nového člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

Nové znění odstavce 5:

(5) Funkční období všech volených orgánů je tři (3) roky. Funkční období končí všem členům voleného orgánu stejně, včetně těch členů, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období. Funkce člena voleného orgánu zaniká volbou jejího nového člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. Funkce člena voleného orgánu

zaniká také v případě, že členovi zanikne členství v bytovém družstvu. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

Původní znění odstavce 6:

(6) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, z ní může odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho (1) měsíce od doručení tohoto oznámení.

Nové znění odstavce 6:

(6) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, z ní může odstoupit. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho (1) měsíce od doručení tohoto oznámení.

V článku 42 – Postavení a působnost členské schůze

Původní znění odstavce 2 písm. d):

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

Nové znění odstavce 2 písm. d):

d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku,

Původní znění odstavce 2 písm. g):

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

Nové znění odstavce 2 písm. g):

g) rozhoduje o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,

Původní znění odstavce 2 písm. i):

i) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu činnosti či podnikání družstva (závodem je ve smyslu § 502 OZ organizovaný soubor jmění, které bytové družstvo vytvořilo a které z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti),

Nové znění odstavce 2 písm. i):

i) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu činnosti či podnikání družstva

(závodem je ve smyslu § 502 OZ organizovaný soubor jmění, které bytové družstvo vytvořilo a které z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti),

Původní znění odstavce 2 písm. m):

m) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,

Nové znění odstavce 2 písm. m):

m) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,

Původní znění odstavce 2 písm. r):

r) dává předchozí souhlas k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor a smlouvy o nájmu bytu (vyjma družstevních bytů a družstevních nebytových prostor),

Nové znění odstavce 2 písm. r):

r) dává předchozí souhlas k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor,

Původní znění odstavce 2 písm. s):

s) schvaluje domovní řád,

Nové znění odstavce 2 písm. s):

s) schvaluje domovní řád a jiné vnitřní předpisy,

V článku 43 – Svolání členské schůze

Původní znění odstavce 2:

(2) Svolavatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi tak, že ji vyvěsí na informační desce družstva, umístěné ve společných prostorách domu, a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů (vyjma těch, kterým byla předána osobně). Vyžaduje-li to zákon, svolavatel pozvánku ve lhůtě uvedené v předchozí větě uveřejní i na internetových stránkách bytového družstva. Uveřejněním se považuje pozvánka za doručenu. Členům, kteří jsou spoluvlastníky družstevního podílu, doručuje svolavatel pozvánku prostřednictvím jimi určeného správce.

Nové znění odstavce 2:

(2) Svolavatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi tak, že ji vyvěsí na informační desce družstva, umístěné ve společných prostorách domu, a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů nebo se souhlasem členů elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů (vyjma těch, kterým byla předána osobně). Vyžaduje-li to zákon, svolavatel pozvánku ve lhůtě uvedené v předchozí větě uveřejní i na internetových stránkách bytového družstva.

Uveřejněním se považuje pozvánka za doručenu. Členům, kteří jsou spoluvlastníky družstevního podílu, doručuje svolavatel pozvánku prostřednictvím jimi určeného správce.

V článku 46 – Rozhodování per rollam

Původní znění odstavce 4:

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

Nové znění odstavce 4:

(4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3 písm. b) tohoto článku představenstvu nebo osobě oprávněné svolat členskou schůzi písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

Původní znění odstavce 5:

(5) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.

Nové znění odstavce 5:

(5) Vyžaduje-li ZOK, 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.

Původní znění odstavce 7:

(7) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnutí přijato, oznámí představenstvo všem členům do deseti (10) dnů ode dne přijetí rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Nové znění odstavce 7:

(7) Přijaté rozhodnutí, včetně dne jeho přijetí, oznámí představenstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi všem členům do deseti (10) dnů ode dne přijetí rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Vkládá se nový odstavec 8:

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

V článku 47 – Představenstvo

Původní znění odstavce 5:

(5) Představenstvu přísluší zejména obchodní vedení bytového družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření bytového družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty.

Nové znění odstavce 5:

(5) Představenstvu přísluší zejména obchodní vedení bytového družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření bytového družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku či jiných vlastních zdrojů nebo úhradu ztráty.

V článku 51 – Fondy dalších členských vkladů

Původní název článku:

Fond dalších členských vkladů

Nový název článku:

Fondy bytového družstva

Vkládá se nový odstavec 4:

(4) Bytové družstvo může vytvářet nedělitelný fond, popřípadě i další fondy podle svých potřeb. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva a používá se na úhradu ztráty. Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje členská schůze, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

V článku 52 – Zisk a ztráta bytového družstva

Původní znění odstavce 1:

(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.

Nové znění odstavce 1:

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

Vkládá se nový odstavec 2:

(2) Zisk nebo jeho část lze rozdělit při splnění podmínek ZOK mezi členy družstva podle rozhodnutí členské schůze.

Dosavadní odstavec 2 se nově označuje jako odst. 3.

V článku 53 – Seznam členů

Původní znění odstavce 1:

(1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové v případě družstevního podílu ve spoluvlastnictví a 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.

Nové znění odstavce 1:

(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.

Vkládá se nový článek 58 – Závěrečná ustanovení

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

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

(3) Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne ... a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.