

STANOVY

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Právní postavení

- (1) Bytové družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. -----
- (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. -----
- (3) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy. -----

Článek 2 Obchodní firma a sídlo

- (1) Obchodní firma: Bytové družstvo Čtyřicítka, družstvo. -----
- (2) Sídlo: Komunardů 40/1467, Praha 7, Holešovice, PSČ 170 00. -----

Článek 3 Předmět činnosti a předmět podnikání

- (1) Základním předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb jeho členů. -----
- (2) Předmětem jiné činnosti bytového družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, přičemž tato jiná činnost má ve vztahu k základnímu předmětu činnosti uvedenému v odst. 1 tohoto článku pouze vedlejší a doplňkový charakter. -----
- (3) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovité věci a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domu a bytů v domě pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činnostmi jeho orgánů. -----
- (4) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti: -----
- a) provoz a správa domu včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely, -----
 - b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva – nájemcům (dále jen „členové-nájemci“) podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronájem bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv. -----
- (5) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odst. 1 až 4 tohoto článku je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím

spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí. -----

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

Článek 4 **Družstevní podíl**

(1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu. -----

(2) Každý člen bytového družstva může mít pouze jeden (1) družstevní podíl. -----

(3) Družstevní podíl nemůže být ve spoluvlastnictví. -----

(4) Družstevní podíl nelze dát do zástavy. -----

ČÁST DRUHÁ **ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ**

Článek 5 **Základní ustanovení**

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

(2) Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů. -----

(3) Každý člen bytového družstva se může na základním kapitálu bytového družstva podílet více dalšími členskými vklady. -----

(4) Další členské vklady mohou mít formu peněžitou i nepeněžitou. -----

Článek 6 **Základní členský vklad**

(1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 2.300,- Kč (slovy: dva tisíce tři sta korun českých). Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by byl rozhodnutím členské schůze základní členský vklad snížen. -----

(2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a zároveň splacení celé výše základního členského vkladu. Podpis uchazeče o členství na uvedeném písemném prohlášení musí být úředně ověřen anebo musí být toto prohlášení vyhotoveno ve formě veřejné listiny (notářský zápis). -----

Článek 7 **Další členský vklad**

(1) Další členský vklad představuje především majetkovou účast člena na pořízení pozemku parc. č. 879, jehož součástí je budova č.p. 1467, k.ú. Holešovice, obec Praha (uvedený pozemek s domem jsou dále označeny jen jako „**nemovitě věci**“, uvedený pozemek je dále označen jen jako „**dům**“), a na technickém zhodnocení domu. Další členský vklad může sloužit i jinému účelu, souladnému s účelem a předmětem činnosti bytového družstva. -----

- (2) Výši dalšího členského vkladu a lhůtu jeho splatnosti, popřípadě způsob, jakým se lhůta splatnosti určí, stanoví členská schůze. -----
- (3) Převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, a rozhodne-li tak členská schůze, tak i splacení dalšího členského vkladu v plné výši anebo ve výši, kterou určí členská schůze, je podmínkou vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----
- (4) Povinnost k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí převezme člen formou písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu s bytovým družstvem podle článku 9. -----

Článek 8

Nepeněžitý vklad

- (1) Podle potřeb bytového družstva může členská schůze schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu formou nepeněžitého vkladu, jehož předmětem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro bytové družstvo. -----
- (2) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel. Před jeho vložení 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. -----

Článek 9

Smlouva o dalším členském vkladu

- (1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň: -----
- a) údaj o výši peněžitého dalšího členského vkladu, -----
 - b) údaj, jakým způsobem a v jakých lhůtách bude další členský vklad splacen, -----
 - c) údaj, zda je člen (popř. uchazeč o členství) povinen splatit celý další členský vklad anebo jakou jeho část před uzavřením smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), -----
 - d) údaj, ke kterému bytu či nebytovému prostoru jako předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje, popřípadě k jakému účelu slouží. -----
- (2) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o nepeněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň: -----
- a) údaje o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, anebo -----
 - b) má-li být nepeněžitým vkladem provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem, popis práce nebo služby, způsob a popřípadě i lhůty provedení nebo provádění práce či služby, -----
 - c) způsob ocenění nepeněžitého vkladu, tj. prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany, -----
 - d) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění provedeného podle písm. c) tohoto odstavce, -----
 - e) lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. -----
- (3) Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě

o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému bytu či nebytovému prostoru jako předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje. -----
(4) Smlouva o dalším členském vkladu, její změny a zrušení nepodléhají schválení členskou schůzí. -----

Článek 10

Více dalších členských vkladů téhož člena

Má-li být s družstevním podílem spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu anebo právo nájmu k více než jednomu bytu či nebytovému prostoru jako 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 bytu či nebytovému prostoru jako předmětu nájmu. -----

Článek 11

Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

- (1) Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle Článku 11 odst. 2. -----
- (2) Ustanovení Článku 11 odst. 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce zahrnující byt či nebytový prostor, na jehož pořízení se člen podílel, do vlastnictví tohoto člena bytového družstva, a kupní cena za převod takové jednotky bude zaplacená zápočtem na další členský vklad na byt či nebytový prostor, který je zahrnut v převáděné jednotce. -----
- (3) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí Článek 11 odst. 1 a 2 obdobně.-

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1

Vznik členství

Článek 12

Podmínky pro členství, vznik členství

- (1) Členem bytového družstva se může stát zletilý člověk. V případě vzniku členství děděním, může být členem bytového družstva i člověk nezletilý.-----
- (2) Zakládajícími členy bytového družstva se stali výhradně členové Lidového bytového družstva Praha 7, kteří měli ke dni založení bytového družstva trvalé bydliště na adrese domu a užívací právo k bytu v domě. -----
- (3) Za trvání bytového družstva vzniká členství, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov, a to: -----
- a) rozhodnutím členské schůze, -----
 - b) převodem družstevního podílu na jinou osobu, -----
 - c) přechodem družstevního podílu na jinou osobu. -----
- (4) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v článku 37.

Článek 13

Přijetí uchazeče za člena

- (1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň: -----
- a) obchodní firmu bytového družstva, -----
 - b) jméno, datum narození a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství, -----
 - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a o převzetí povinnosti uzavřít s bytovým družstvem smlouvu o dalším členském vkladu za podmínek stanovených stanovami a členskou schůzí; -----
 - d) údaj o tom, ke kterému bytu či nebytovému prostoru jako předmětu nájmu, se má další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahovat, anebo k jakému účelu má být použit, -----
 - e) podpis uchazeče. -----
- (2) K přihlášce za člena bytového družstva musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu. -----
- (3) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na svém nejbližším zasedání. Představenstvo svolá členskou schůzi za účelem rozhodnutí o přihlášce uchazeče tak, aby se sešla nejpozději do 60 (šedesáti) dnů od doručení přihlášky družstvu. -----
- (4) Členovi se rozhodnutí o přijetí, popřípadě rozhodnutí o nepřijetí do bytového družstva předává buď osobně, nebo zasílá poštou doporučenou zásilkou s dodejkou. -----
- (5) Členství vznikne dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí o přijetí, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a podmíní-li členská schůze přijetí uchazeče o členství za člena bytového družstva převzetím vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, vznikne členství nejdříve až okamžikem uzavření písemné smlouvy o dalším členském vkladu s uchazečem o členství. -----
- (6) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství do třiceti (30) dnů ode dne, kdy rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo přijato. -----

Článek 14

Převod družstevního podílu

- (1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Stejně tak nedojde k převodu družstevního podílu, pokud má být nabýván 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. -----
- (2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen. -----
- (3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převáděným družstevním podílem spojeny splatné dluhy převodce

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

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

(5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 36 odst. 1. -----

Článek 15

Přechod družstevního podílu

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

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

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

(4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 36 odst. 2. -----

(4)(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.

Oddíl 2

Rozdělení a splnutí družstevního podílu

Článek 16

Rozdělení družstevního podílu

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

(2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého

rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením. -----

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

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

(5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 36 odst. 3. -----

Článek 17

Splynutí družstevních podílů

(1) Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena. -----

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

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

(4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 36 odst. 4. -----

Oddíl 3

Práva a povinnosti člena a bytového družstva

Článek 18

Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva

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

(2) Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva. -----

(3) Člen bytového družstva má zejména tato základní práva: -----

- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze; -----
- b) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov; -----
- c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení; -----

- d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva; -----
 - e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva; -----
 - f) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva; -----
 - g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov; -----
 - h) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva a být informován o jejich vyřízení; -----
 - i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov;
 - j) hradit příspěvky na činnost bytového družstva a poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí; -----
 - k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze (případně členské schůze samosprávy); členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu. -----
- (4) Člen má zejména tyto základní povinnosti: -----
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva; -----
 - b) splnit (splatit) vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu a k dalšímu členskému vkladu (dalším členským vkladům), a to ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu; -----
 - 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; -----
 - d) při prodlení se splněním (splacením) peněžitého dluhu zaplatit úrok z prodlení, a to ve výši sjednané a není-li sjednána, tak ve výši stanovené právním předpisem (popřípadě poplatek z prodlení, stanoví-li tak právní předpis, a to ve výši stanovené právním předpisem). -----
- (5) Práva a povinnosti člena bytového družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu jsou upravena v části čtvrté těchto stanov (nájem družstevního bytu), v ZOK a OZ. -----
- (6) Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 3 tohoto článku a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4 tohoto článku. -----

Oddíl 4 **Zánik členství v bytovém družstvu**

Článek 19 **Způsoby zániku členství**

- (1) Členství v bytovém družstvu zaniká: -----

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva, -----
- b) vystoupením člena, -----
- c) vyloučením člena, -----
- d) převodem družstevního podílu, -----
- e) přechodem družstevního podílu, -----
- f) smrtí člena družstva, -----
- g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva, -----
- h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva, -----
- i) 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 zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, -----
- j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, -----
- k) zánikem družstva bez právního nástupce
- ~~k)~~ l) v zákonem stanovených případech zde neuvedených. -----

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

Článek 20 Dohoda o zániku členství

Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným. -----

Článek 21 Vystoupení člena z bytového družstva

(1) Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí pět (5) měsíců. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. -----

(2) Pokud člen vystupuje z bytového družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí a na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov, je povinen v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK. V takovém případě k zániku členství vystupujícího člena dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno. -----

(3) Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odst. 2 tohoto článku, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

Oddíl 5
Vyloučení člena z bytového družstva

Článek 22
Důvody pro vyloučení

(1) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím není spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva vyloučit, jestliže člen -----

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, a to zejména pokud: -----
- je v prodlení s placením splátky dalšího členského vkladu či jiné platby bytovému družstvu, a to po dobu delší než tři (3) měsíce, a ani přes písemnou výstrahu učiněnou v souladu s Článkem 23 svůj dluh nedoplatil, anebo -----
 - závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, a to zejména když opětovně nebo přes výstrahu poškozuje majetek bytového družstva či jej užívá tak, že bytovému družstvu vzniká újma. -----
- b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu stanovené zákonem anebo těmito stanovami;
- c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách nebo v zákoně. -----

(2) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva vyloučit -----

- a) poruší-li 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 Článkem 23 svůj dluh nedoplatil, 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 nájemcům-členům ve stanovách; -----
- b) byl-li člen-nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází; -----
- c) z jiných důvodů uvedených v zákoně. -----

Článek 23
Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

- (1) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odst. 4 tohoto článku. -----
- (2) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti (30) dnů. -----
- (3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva. -----
- (4) Ustanovení odst. 1 až 3 tohoto článku se nepoužijí a bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. -----

Článek 24

Rozhodnutí o vyloučení

- (1) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva. -----
- (2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě šesti (6) měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do jednoho (1) roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal. -----
- (3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení. -----
- (4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi. -----

Článek 25

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

- (1) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k později podaným námitkám se nepřihlíží. -----
- (2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. -----

Článek 26

Společná ustanovení k vyloučení

- (1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu jeho bydliště uvedenou v seznamu členů popřípadě i na doručovací adresu, byla-li bytovému družstvu členem písemně oznámena. -----

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

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

(4) 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. -----

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

(6) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odst. 5 tohoto článku je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. -----

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

Oddíl 6

Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva

Článek 27

Nárok na vypořádací podíl a jeho splatnost

(1) Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu bývalému členovi nárok na vypořádací podíl nevzniká. -----

(2) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodná výše vlastního kapitálu družstva, zjištěného z účetní závěrky sestavené k poslednímu dni účetního období, v němž členství v družstvu zaniklo, a to bez ohledu na to, kdy konkrétně v rámci daného účetního období členství zaniklo. Pro účely výpočtu vypořádacího podílu se nepřihlíží k prostředkům, jež jsou v nedělitelném fondu či v jiných zajišťovacích fondech družstva, pokud byly zřízeny, a rovněž se nepřihlíží k prostředkům ve fondech účelově vázaných, jako je např. fond oprav, fond záloh na úhradu služeb (bude-li zřízen), apod. Pro účely výpočtu vypořádacího podílu členovi, kterému byl převeden do vlastnictví jeho družstevní byt jako součást jednotky, se navíc dále nepřihlíží k hodnotě všech splněných dalších členských vkladů všech ostatních členů družstva. -----

(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.-

- (4) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK. -----
- (5) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak. -----
- (6) Proti pohledávce člena na vypořádací podíl započte bytové družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. -----

ČÁST ČTVRTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

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

Článek 28 Základní ustanovení

- (1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
- (2) Zakládající členové bytového družstva jsou nájemci družstevních bytů v domě již od založení bytového družstva. -----
- (3) Rozhodne-li členská schůze, že volný byt bude uchazeči o členství anebo členovi družstva přenechán do nájmu jako byt družstevní, pak je základní podmínkou pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu: -----
- a) uzavření písemné smlouvy o dalším členském vkladu, kterým uchazeč převezme vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, za podmínek stanovených členskou schůzí, -----
 - b) splacení dalšího členského vkladu v plné výši anebo zčásti ve výši, kterou určila členská schůze jako podmínku pro uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, -----
 - c) splnění ostatních podmínek podle ZOK a těchto stanov. -----
- (4) Ustanovení této části stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor a na práva a povinnosti členů–nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. -----

Článek 29

Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu

- (1) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu. -----
- (2) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu. -----
- (3) Ustanovení odst. 1 a 2 tohoto článku platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena bytového družstva. -----

Oddíl 2
***Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu,
nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením***

Článek 30
Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

- (1) Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 31. -----
- (2) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň: -----
- a) označení a popis předmětu nájmu, -----
 - b) způsob stanovení výše nájemného, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného, --
 - c) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zvláštním zákonem, -----
 - d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov, -----
 - e) ujednání o tom, že je nájemce povinen řádně splácet další členský vklad, který převzal, a to ve výši, způsobem a lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu, jinak se dopustí hrubého porušení povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu; pokud člen všechny další členské vklady, které převzal, ke dni uzavření smlouvy o nájmu bytu již splatil, není toto ujednání nutno v nájemní smlouvě uvádět. -----
- (3) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem stanovení nájemného podle Článku 31, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi–nájemci. -----

Článek 31
Nájemné

- (1) Způsob stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva–nájemci hradí v nájemném bytovému družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. -----
- (2) Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zákonné zásady uvedené v odst. 1 tohoto článku. -----

Článek 32
Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)

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

- (2) Bytové družstvo má právo požadovat na členech-nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. -----
- (3) Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde. -----
- (4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona. -----

Oddíl 3

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

Článek 33

Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

- (1) Bytové družstvo zejména: -----
- a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů, -----
 - b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil, -----
 - c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň pět (5) dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu, v případě havárie bezodkladně,
 - 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. -----
- (2) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v- domácnosti nájemce 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. -----

Článek 34

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

- (1) Nájemce družstevního bytu zejména: -----
- a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory domu v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, -----

- b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů; platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti, -----
- c) ~~přijme-li nájemce nového~~ dojde-li ke změně ohledně člena, u své domácnosti nájemce, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě nájemce tyto změny do 15 dnů bez zbytečného odkladu družstvu, v případě nového člena domácnosti oznámí nájemce spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti 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; -----
- d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 35, -----
- e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla, -----
- f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě, -----
- g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů, -----
- h) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, -----
- i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu, -----
- j) platí řádně nájemné za užívání bytu, úhrady za služby spojené s užíváním bytu a zálohy na ně, jakož i příspěvky do fondů družstva, pokud je k jejich placení povinen na základě stanov anebo z rozhodnutí členské schůze, a -----
- k) splácí řádně další členské vklady, a to ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu. -----
- (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 střechu nebo plášť budovy není přípustné, výjimku ze závažných důvodů může povolit pouze představenstvo. -----

(3) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Toto ustanovení se netýká družstevních nebytových prostor, které lze využívat k podnikání, avšak pouze k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby, v kolaudačním souhlasu či v povolení stavby. -----

(4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva (2) měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem. -----

(5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jediné 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 počet osob v podnájmu, 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 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 závažným 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. e), a sjednanou dobu trvání podnájmu bytu. 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 podnájmu 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, prarodičům, prarodičům, prarodičům. -----

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

Článek 35

Opravy a údržba v bytě

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

(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.~~ 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 hlav 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;

~~-drobnými opravami:~~

~~a) V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu zejména:~~ -----

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

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

~~- 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.

revize elektro a plynu v bytě.

(3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim a výměny oken, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

(2)(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.

Článek 36

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

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

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

(3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem 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. -----

(4) Při splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena. -----

(5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4 tohoto článku, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči bytovému družstvu

a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem. -----

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

Oddíl 4

Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

Článek 37

Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu

(1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden (1) 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 OZ o manželském majetkovém právu. -----

(2) Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu. -----

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

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

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

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

(7) V ostatním se záležitosti uvedené v odst. 1 až 6 tohoto Článku řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu. -----

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

Článek 38

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

(1) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle OZ od

práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela. -----

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

Článek 39 **Společná ustanovení** **k nájmu družstevního bytu**

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

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

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

(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.

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

(6) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odst. 5 tohoto článku mohou být upraveny usnesením členské schůze, schválením změn v domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů uzavřených mezi bytovým družstvem a členy-nájemci družstevních bytů. -----

ČÁST PÁTÁ **ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

Oddíl 1 **Obecná ustanovení o orgánech**

Článek 40 Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou: -----

- a) členská schůze, -----
- b) představenstvo. -----

Článek 41 Společná ustanovení

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

(2) Fyzická osoba, která je členem orgánu bytového družstva, musí dosahovat osmnácti (18) let, být plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a nesmí u ní nastat skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. -----

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

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

(5) Funkční období 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. -----

(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. -----

(7) Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i jeden náhradník, kterého si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena. -----

(8) O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi a prezenční listina. -----

(9) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li

ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce. -----

(10) Usnesení může volený orgán přijmout též hlasováním uskutečněným mimo zasedání písemně nebo s využitím technických prostředků, pokud s tímto způsobem hlasování projeví souhlas písemně, nebo s využitím technických prostředků, všichni členové voleného orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné. -----

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

Oddíl 2 **Členská schůze**

Článek 42 **Postavení a působnost členské schůze**

(1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva. -----

(2) Členská schůze: -----

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

b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva, -----

c) určuje výši odměny členů představenstva, -----

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

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

f) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, -----

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

h) rozhoduje o zřízení fondů a schvaluje jejich směrnice, -----

i) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části jmění, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo 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), -----

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

k) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, -----

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

m) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem, -----

n) rozhoduje ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcích, včetně výběru dodavatele, -----

o) rozhoduje ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty bytovému družstvu, ---

p) dává předchozí souhlas k právnímu jednání, na jehož základě má bytové družstvo získat právo anebo převzít povinnost, jehož (jejíž) hodnota vyjádřená v penězích přesahuje v jednotlivém případě částku, jejíž výši stanoví svým rozhodnutím členská schůze, a není-li takového rozhodnutí, pak částku 150.000,- Kč (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých) včetně daně z přidané hodnoty, přičemž při stanovení hodnoty povinnosti či práva se u nepeněžitého plnění vychází z jeho obvyklé ceny v čase a místě

vyjádřené v penězích, u smluv uzavřených na dobu neurčitou se vychází z výše hodnoty práva či povinnosti vypočtené za tři (3) roky trvání smlouvy a u smluv uzavřených na dobu určitou z výše hodnoty práva či povinnosti za celou dobu trvání smlouvy; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy nemovitě věci způsobené havárií a dále pokud se jedná o služby spojené s nájmem bytů, -----

q) rozhoduje o dalších členských vkladech, -----

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

s) schvaluje domovní řád a jiné vnitřní předpisy, -----

t) schvaluje zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru) a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, schvaluje výši poplatků na správu a činnost bytového družstva, schvaluje zásady pro stanovení úhrad za úkony bytového družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena; -----

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

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

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

Článek 43

Svolání členské schůze

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

(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 doručenou. Členům, kteří jsou spoluvlastníky družstevního podílu, doručuje svolavatel pozvánku prostřednictvím jimi určeného správce. ----

(3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň: -----

a) Obchodní firmu a sídlo bytového družstva, -----

b) místo a dobu zahájení členské schůze, -----

c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, -----

d) program členské schůze a -----

e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. -----

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

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

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

(7) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením. -----

(8) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o rozhodnutí ve věcech stanovených v § 659 odst. 2 ZOK. -----

Článek 44

Usnášeníschopnost členské schůze a pravidla jejího rozhodování

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

(2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon anebo stanovy vyšší počet hlasů. -----

(3) K rozhodnutí členské schůze ve věcech podle článku 42 odst. 2 písm. a), j), k), q) a r) je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů přítomných členů. -----

(4) Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden (1) hlas. Společní členové mají při hlasování na členské schůzi dohromady (1) hlas. -----

(5) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny (1/3) všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. -----

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

Článek 45

Náhradní členská schůze

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

(2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 30% (slovy: třicet procent) členů. -----

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

Článek 46

Rozhodování per rollam

(1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam. -----

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

(3) Návrh rozhodnutí obsahuje: -----

- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, -----
- b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí patnáct (15) dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva, -----
- c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a -----
- d) další údaje, určí-li tak stanovy. -----

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

(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~~má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.~~ -----

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

~~(7) Výsledek rozhodování~~Přijaté rozhodnutí, včetně dne, ~~kdy bylo rozhodnutí přijato 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. -----

~~(7)(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.~~

Oddíl 3

Volené orgány bytového družstva

Článek 47

Představenstvo

(1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. -----

(2) Bytové družstvo zastupuje a za něj jednájí vždy společně dva členové představenstva. -----

(3) Představenstvo má tři (3) členy. -----

(4) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise. Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. -----

(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. -----

(6) Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být

členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. -----

(7) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odst. 6 tohoto článku předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho (1) měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva. -----

(8) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy, trvale do své působnosti. Volí-li tyto funkcionáře přímo členská schůze, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva. -----

(9) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za dva (2) měsíce. -----

(10) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má jeden (1) hlas. -----

(11) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis. -----

(12) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti či zaneprázdnění zastupuje v této činnosti místopředseda. -----

(13) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejblíže členská schůze nového člena představenstva. -

Článek 48

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise se nezřizuje, neboť bytové družstvo má méně než padesát (50) členů. --

(2) Působnost kontrolní komise vyplývající ze ZOK a těchto stanov vykonává členská schůze. Proto pojednává-li se v těchto stanovách o působnosti kontrolní komise, platí, že tuto působnost vykonává členská schůze. -----

(3) Jestliže se počet členů bytového družstva zvýší nad limit padesát (50) členů, je bytové družstvo povinno změnit stanovy a jmenovat kontrolní komisi ve lhůtě stanovené zákonem. --

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB ČLENŮ

Článek 49

Základní ustanovení

(1) Finančními zdroji fondů jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného družstevních bytů a družstevních nebytových prostor, dotace na opravy příp. další zdroje. Příjmem fondů je i nájemné placené za užívání bytů (nebytových prostor) pronajatých osobám, jež nejsou členy bytového družstva. -----

(2) O použití prostředků ve fondech rozhoduje představenstvo podle potřeb družstva v souladu s platnými právními předpisy, stanovami, směrnicemi fondů a rozhodnutím členské schůze. --

(3) Bytové družstvo může podle svých potřeb vytvářet i další fondy družstva, než jsou uvedeny ve stanovách. O zřízení fondů, které nejsou zřízeny stanovami, rozhoduje svým usnesením

členská schůze, která též ve směrnících stanoví pravidla pro tvorbu a podmínky čerpání jednotlivých fondů. -----

Článek 50 **Fond oprav** **(dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice)**

- (1) Fond oprav se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného. -----
- (2) Fond oprav se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací domu. -----
- (3) Způsob tvorby a použití tohoto fondu podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí. -----
- (4) Příspěvek do tohoto fondu nebo jeho část lze vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze. ---

Článek 51 **Fond bytového družstva ~~dalších členských vkladů~~**

- (1) Fond dalších členských vkladů je součástí základního kapitálu a tvoří se z plnění členů na další členské vklady nebo převodem zdrojů z fondu oprav, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení (modernizaci, rekonstrukci) domu. -----
- (2) Fond dalších členských vkladů se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením pozemku s domem a s technickým zhodnocením (modernizací, rekonstrukcí) domu. Fond se též používá na vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi. -----
- (3) Fond dalších členských vkladů se snižuje při převodu jednotky, která zahrnuje družstevní byt (družstevní nebytový prostor), je-li na úhradu kupní ceny převáděné jednotky započítán další členský vklad na pořizovací náklady.
- (3)(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. -----

--

Článek 52 **Zisk a ztráta bytového družstva**

- (1) Zisk bytového družstva může být použit ~~pouze~~ k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.
- (1)(2) Zisk nebo jeho část lze rozdělit při splnění podmínek ZOK mezi členy družstva podle rozhodnutí členské schůze. -----
- (2)(3) Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů: -----
 - a) z nerozděleného zisku minulých let, -----
 - b) uhrazovací povinností členů, -----
 - c) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu, -----
 - d) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až c). -----

ČÁST SEDMÁ SEZNAM ČLENŮ, INFORMAČNÍ DESKA, DORUČOVÁNÍ

Článek 53 Seznam členů

(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. -----

(2) Do seznamu členů se zapisuje alespoň: -----

- a) jméno, příjmení a bydliště člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu, než je adresa jeho bydliště; -----
- b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu; -----
- c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu); -----
- d) určení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož je člen nájemcem;
- e) správce družstevního podílu, je-li ve spoluvlastnictví. -----

(3) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. -----

Článek 54 Informační deska

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

Článek 55 Doručování

(1) Bytové družstvo doručuje členům písemnosti zpravidla osobním předáním a převzetím, poštou odeslanou na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů anebo na doručovací adresu, je-li zapsána v seznamu členů, anebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě nebo kurýrem. -----

(2) 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. -----

(3) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami či jiným vnitrodružstevním předpisem. -----

(4) Povinnost bytového družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí bytovému družstvu jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem bytového družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne. -----

ČÁST OSMÁ NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITOU VĚCÍ

Článek 56

Omezení bytového družstva při nakládání s nemovitými věcmi

- (1) Bytové družstvo nesmí bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin (2/3) členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů v domě, zastavit nebo jinak zatížit pozemek, jehož součástí je dům s družstevními byty, a/nebo družstevní byty. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. -----
- (2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k pozemku, jehož součástí je dům s družstevními byty, a/nebo k družstevním bytům, bez předchozího souhlasu s takovým převodem a jeho podmínkami, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů nebo kterým vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. -----
- (3) Ustanovení odst. 2 tohoto článku se nepoužije, jestliže se jedná o převod jednotky, které zahrnuje družstevní byt (družstevní nebytový prostor), do vlastnictví člena bytového družstva, který je nájemcem daného družstevního bytu (nebytového prostoru). -----

ČÁST DEVÁTÁ

ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 57

Zrušení a zánik bytového družstva

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

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.

