

ČÁST PRVNÍ
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Právní postavení

- 1.1 Bytové družstvo je společenství neuzavřeného počtu fyzických a právnických osob. -----
- 1.2 Bytové družstvo je právnickou osobou, a to obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) a těmito stanovami. -----
- 1.3 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

- 2.1 Obchodní firma: Bytové družstvo Český Ráj Turnov -----
- 2.2 Sídlo: Praha -----

Článek 3

Předmět činnosti a předmět podnikání

- 3.1 Základním předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb jeho členů. -----
- 3.2 Vedlejším předmětem činnosti (podnikání) bytového družstva je správa vlastního majetku a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. -----
- 3.3 Bytové družstvo po založení vyhledá a zakoupí nemovitou věc, aby bylo možné naplnit základní předmět činnosti bytového družstva, tj. zajištění bytových potřeb členů. -----
- 3.4 Bytové družstvo bude po nabytí vlastnického práva k nemovité věci zajišťovat veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovité věci a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domu a bytů pro své členy nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činností spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů. -----
- 3.5 Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti: -----
- 3.5.1 provoz a správa nemovité věci 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, -----
- 3.5.2 pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva – nájemcům (dále jen „členové – nájemci“), s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronájem bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv. -----
- 3.6 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

- 4.1 Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu. -----
- 4.2 Každý člen bytového družstva může mít pouze jeden (1) družstevní podíl. -----
- 4.3 Družstevní podíl může být předmětem spoluvlastnictví. Spoluvlastníci družstevního podílu jsou společnými členy bytového družstva. V dalším se spoluvlastnictví družstevního podílu řídí obecnou úpravou spoluvlastnictví podle § 1115 OZ a násl. ----
- 4.4 Družstevní podíl lze dát do zástavy s předchozím písemným souhlasem představenstva bytového družstva. -----

ČÁST DRUHÁ

ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Článek 5

Základní ustanovení

- 5.1 Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva. -----
- 5.2 Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů. -----
- 5.3 Každý člen bytového družstva se může na základním kapitálu bytového družstva podílet více dalšími členskými vklady. -----
- 5.4 Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá. -----
- 5.5 Další členský vklad může být peněžitý i nepeněžitý. -----
- 5.6 Dostane-li se člen do prodlení se splacením peněžitého dalšího členského vkladu, je povinen zaplatit bytovému družstvu smluvní úrok z prodlení ve výši dvojnásobku zákonného úroku z prodlení. -----

Článek 6

Základní členský vklad

- 6.1 Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých). Základní členský vklad je peněžitý. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by byl rozhodnutím členské schůze základní členský vklad snížen, je-li to možné. ----
- 6.2 Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu ve smyslu ust. § 564 ZOK a zároveň splacení celé výše základního členského vkladu. -----
- 6.3 Základní členský vklad jsou členové povinni splatit dle článku 13.5. -----
- 6.4 Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a souhlasí s tím všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK ve svých ust. § 566 a násl. -----
- 6.5 Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle § 568 ZOK. -----

Článek 7

Další členský vklad

- 7.1 *Dalším členským vkladem se člen podílí zejména na nákladech spojených s pořízením nemovité věci, kterou bytové družstvo pořídí za účelem naplnění základního předmětu činnosti bytového družstva, tj. zajištění bytových potřeb jeho členů, a to podílem připadajícím na byt či nebytový prostor, jehož se má člen stát nájemcem na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo ke kterému má získat právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru). Pro účely stanov dále jen „další členský vklad na pořizovací náklady“: -----*
- 7.2 *Výši dalšího členského vkladu na pořizovací náklady, popřípadě způsob, jak se výše dalšího členského vkladu na pořizovací náklady vypočte, určuje svým rozhodnutím členská schůze. -----*
- 7.3 *Další členský vklad na pořizovací náklady splatí člen jednorázově anebo ve splátkách. V případě, že se člen zaváže splatit další členský vklad na pořizovací náklady jednorázově, je povinen tak učinit v termínu stanoveném představenstvem bytového družstva. V případě, že se člen družstva zaváže splatit další členský vklad na pořizovací náklady ve splátkách, je povinen hradit splátky na základě sjednaného splátkového kalendáře s tím, že v tomto případě je člen povinen se též podílet na úhradě nákladů spojených s pořízením úvěru určeného na úhradu kupní ceny za nemovitou věc a platit příspěvky do úvěrového fondu dle článku 48 těchto stanov. Základní systém pro stanovení splátkového kalendáře, tzn. maximální počet splátek, periodicitu splátek, minimální výši splátek apod., určuje svým rozhodnutím členská schůze. -----*
- 7.4 *Převzme-li člen další členský vklad na pořizovací náklady, který bude určen na úhradu nákladů spojených s pořízením obsazeného bytu, a do (dvou) měsíců ode dne uzavření smlouvy o dalším členském vkladu splatí alespoň 10 % (deset procent) tohoto dalšího členského vkladu (dále jen „první splátka dalšího členského vkladu na pořizovací náklady“), má takový člen vůči bytovému družstvu právo požadovat kompenzaci za to, že se podílel na nákladech spojených s pořízením obsazeného bytu, aniž jej mohl začít užívat pro obsazenost (dále jen „kompenzace“), a to za podmínky, že se následně stane nájemcem tohoto bytu na základě uzavřené smlouvy o nájmu družstevního bytu. Kompenzace bude stanovena ve výši 75 % (sedmdesát pět procent) částky, kterou bytové družstvo uhradí poskytovateli úvěru na základě Úvěrové smlouvy, připadající na obsazený byt, a to v období od prvního dne měsíce, ve kterém člen uhradil první splátku dalšího členského vkladu na pořizovací náklady, do posledního dne měsíce předcházejícího měsíci, v němž bytové družstvo uzavře se členem smlouvu o nájmu družstevního bytu (tzn. doposud obsazeného bytu, na jehož pořízení se člen dalším členským vkladem na pořizovací náklady podílí). Člen musí požádat bytové družstvo o kompenzaci písemně do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy s ním uzavřelo smlouvu o nájmu družstevního bytu (tzn. dosud obsazeného bytu), jinak jeho právo na kompenzaci zanikne. Požádá-li člen o kompenzaci, bude mu uhrazena výhradně jen zápočtem proti pohledávce bytového družstva vůči členovi na zaplacení dalšího členského vkladu na pořizovací náklady, jenž je určen na úhradu nákladů spojených s pořízením daného obsazeného bytu. -----*
- 7.5 *Člen, který převzme další členský vklad na pořizovací náklady, jenž bude určen na úhradu nákladů spojených s pořízením obsazeného bytu, a tento další členský vklad ještě nebude zcela splacen, je povinen hradit mimořádné měsíční zálohy na tento další členský*

vklad za situace, kdy příjem z nájemného za pronájem tohoto obsazeného bytu nebude postačovat na úhradu částek, které je bytové družstvo povinno hradit poskytovateli úvěru jako podíl na úvěru připadajících na tento obsazený byt. Tyto mimořádné zálohy je člen povinen platit měsíčně, počínaje dnem, kdy k tomu bude představenstvem bytového družstva písemně vyzván, a to pouze po dobu nezbytně nutnou. Výši měsíční zálohy určí představenstvo bytového družstva tak, aby záloha spolu s případně přijatým nájemným za pronájem obsazeného bytu postačovala k úhradě částky, kterou bytové družstvo měsíčně hradí poskytovateli úvěru jako podíl na úvěru, připadající na obsazený byt. Tyto zálohy členovi bytové družstvo k jeho žádosti vrátí z následně přijatého nájemného za pronájem obsazeného bytu, bude-li tento příjem postačující, a bude-li to umožňovat hospodářská situace bytového družstva. Nebudou-li tyto zálohy členovi vráceny, budou s ním vypořádány nejpozději do 3 (tří) měsíců po uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, jejímž předmětem bude daný obsazený byt. -----

- 7.6 Člen může převzít další členský vklad určený i k jinému účelu, než je uveden v odst. 1 tohoto článku, musí se však jednat o účel souladný s předmětem činnosti bytového družstva (dále jen „další členský vklad dodatečný“). Zejména rozšíření plochy stávajícího družstevního bytu na úkor společných prostor domu a pořízení nového družstevního bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě lze podmínit povinností převzít vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu dodatečnému. O výši dalšího členského vkladu dodatečného a podmínkách jeho splatnosti rozhoduje členská schůze. -----
- 7.7 Povinnost k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu převezme člen formou uzavření písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu s bytovým družstvem s náležitostmi dle článku 9. -----
- 7.8 Další členský vklad je splatný vždy buď na účet bytového družstva anebo do pokladny bytového družstva. -----

Článek 8

Nepeněžitý vklad

- 8.1 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. -----
- 8.2 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. -----

Článek 9

Smlouva o dalším členském vkladu

- 9.1 Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň: -----
- 9.1.1 údaj o výši peněžitého dalšího členského vkladu anebo alespoň způsob výpočtu dalšího členského vkladu, -----

- 9.1.2 lhůtu pro splacení dalšího členského vkladu anebo alespoň způsob, jakým se lhůta stanoví, -----
- 9.1.3 ujednání o tom, jakou část dalšího členského vkladu je člen povinen splatit před vznikem členství, popřípadě před uzavřením smlouvy o nájmu družstevního bytu anebo před získáním práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a za jakých podmínek je povinen splatit zbývající část dalšího členského vkladu, -----
- 9.1.4 údaj, ke kterému bytu či nebytovému prostoru se další členský vklad vztahuje, popřípadě k jakému účelu slouží. -----
- 9.2 Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o nepeněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň: -----
- 9.2.1 údaj o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, anebo -----
- 9.2.2 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, -----
- 9.2.3 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, -----
- 9.2.4 výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění provedeného podle předchozího odstavce, -----
- 9.2.5 lhůtu pro splnění vkladové povinnosti anebo alespoň způsob, jakým se stanoví. -----
- 9.3 Nelze-li v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu určit konečnou výši dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě alespoň údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, popřípadě i s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, a výše a lhůty splatnosti záloh na tento další členský vklad, a dále též způsob vypořádání nedoplatků či přeplatků poté, co bude známa konečná výše dalšího členského vkladu družstva. -----
- 9.4 Smlouva o dalším členském vkladu, její změny a zrušení nepodléhají schválení členskou schůzí. -----
- 9.5 Je-li předmětem smlouvy o dalším členském vkladu další členský vklad, kterým se člen podílí na pořizovacích nákladech podílem připadajícím na byt či nebytový prostor, který je pronajat osobě, která není členem družstva, bude smlouva obsahovat též dohodu mezi družstvem a členem, který se podílí na pořízení daného bytu či nebytového prostoru o tom, jak bude nakládáno s tímto bytem či nebytovým prostorem v případě, že se v budoucnu uvolní nebo v případě, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu či nebytovému prostoru, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání tohoto dalšího členského vkladu. -----
- 9.6 Ujednání článku 9.5 platí obdobně i tehdy, je-li předmětem smlouvy o dalším členském vkladu další členský vklad, kterým se člen podílí na pořizovacích nákladech podílem připadajícím na volný byt či nebytový prostor. -----

Článek 10

Více dalších členských vkladů téhož člena

- 10.1 ---- Má-li být s družstevním podílem spojeno právo na uzavření více smluv o nájmu družstevního bytu anebo právo nájmu k více než jednomu družstevnímu bytu, bude s členem pro každý byt, na jehož pořízení se bude člen podílet dalším členským vkladem

na pořizovací náklady, uzavřena samostatná smlouva o dalším členském vkladu, a také v seznamu členů bude každý další členský vklad uveden samostatně vždy s určením, ke kterému bytu se vztahuje. Povinnost dle tohoto článku je splněna i v případě, kdy smlouva o dalším členském vkladu obsahuje několik dalších členských vkladů, z nichž každý se vztahuje samostatně k jednomu družstevnímu bytu, a to za podmínky uvedení výše dalšího členského vkladu jednotlivě ke každému družstevnímu bytu.

- 10.2 Více členů družstva se může podílet ve vzájemně dojednaném poměru na pořízení bytu či nebytového prostoru, jehož nájemcem není žádný z těchto členů, a to každý svým samostatným dalším členským vkladem. Se všemi těmito členy bude uzavřena smlouva o dalším členském vkladu, která bude obsahovat dohodu těchto členů s bytovým družstvem ve smyslu článku 9.5 či 9.6 stanov. -----

Článek 11

Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

- 11.1 *Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vrátet, ani jinak vypořádávat. -----*
- 11.2 *Ujednání odst. 1 tohoto článku neplatí v případě, že se členovi převádí do vlastnictví jednotka s bytem, na jehož pořízení se člen podílel, a kupní cena za převod takové jednotky má být zaplacená zápočtem na další členský vklad vztahující se k bytu, který je zahrnut v převáděné jednotce. -----*

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1

Vznik členství

Článek 12

Podmínky pro členství, vznik členství

- 12.1 *Členem bytového družstva se může stát fyzická nebo právnická osoba. V případě vzniku členství děděním může být členem bytového družstva i člověk nezletilý. -----*
- 12.2 *Za trvání bytového družstva vzniká členství, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov, a to: -----*
- 12.2.1 *rozhodnutím o přijetí, -----*
- 12.2.2 *převodem družstevního podílu na jinou osobu, -----*
- 12.2.3 *přechodem družstevního podílu na jinou osobu -----*
- 12.3 *Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v článku 36.1 a násl. -----*
- 12.4 *Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy bytového družstva. Družstevní podíl pak vůči bytovému družstvu spravuje správce společného družstevního podílu, kterým může být pouze jeden ze spoluvlastníků. -----*

Článek 13

Přijetí uchazeče za člena

- 13.1 Uchazeč o členství v případě, kdy má být s družstevním podílem spojeno právo nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru, podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň: -----
- 13.1.1 obchodní firmu bytového družstva, -----
- 13.1.2 jméno, datum narození a bydliště (fyzická osoba) anebo název, IČ a sídlo uchazeče o členství (právnícká osoba), -----
- 13.1.3 vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a o převzetí povinnosti uzavřít písemnou smlouvu o dalším členském vkladu, v níž se člen zaváže k dalšímu členskému vkladu na pořizovací náklady vztahujícím se k bytu či nebytovému prostoru, jehož se má stát nájemcem a na jehož pořizovacích nákladech se má podílet,
- 13.1.4 údaj o tom, ke kterému bytu či nebytovému prostoru se má další členský vklad na pořizovací náklady, popřípadě i další členský vklad dodatečný vztahovat, anebo k jakému účelu je určen, -----
- 13.1.5 vyjádření, zda má uchazeč o členství zájem splatit další členský vklad na pořizovací náklady najednou anebo postupně ve splátkách. -----
- 13.2 Uchazeč o členství v případě, kdy nemá být s družstevním podílem spojeno právo nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru, podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň: -----
- 13.2.1 obchodní firmu bytového družstva, -----
- 13.2.2 jméno, datum narození a bydliště (fyzická osoba) anebo název, IČ a sídlo uchazeče o členství (právnícká osoba), -----
- 13.2.3 vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. -----
- 13.3 O tom, zda se uchazeč o členství přijímá za člena anebo nikoliv, rozhodne představenstvo bytového družstva na základě podané přihlášky zpravidla do 1 (jednoho) měsíce po jejím doručení bytovému družstvu. Pokud bude rozhodnutí o přijetí uchazeče o členství za člena kladné a s družstevním podílem uchazeče má být spojeno právo nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru, bude uchazeči o členství oznámena spolu s rozhodnutím o přijetí i výše dalšího členského vkladu na pořizovací náklady, popřípadě i dalšího členského vkladu dodatečného, a také částka, kterou je uchazeč o členství povinen na další členský vklad (vklady) splatit před vznikem jeho členství, popřípadě před uzavřením smlouvy o nájmu družstevního bytu, popřípadě před získáním práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a částka, kterou je povinen splatit postupně ve splátkách, a dále též specifikace bytu, který bude uchazeči o členství pronajat na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu anebo ke kterému získá právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Pokud bude rozhodnutí o přijetí uchazeče o členství za člena kladné a s družstevním podílem uchazeče nemá být spojeno právo nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru, bude uchazeči pouze doručeno rozhodnutí o přijetí. Rozhodnutí o přijetí za člena se uchazeči o členství doručí buď osobním předáním proti potvrzení převzetí anebo doporučenou listovní zásilkou odeslanou na adresu jeho bydliště (sídla) uvedenou v přihlášce. -----
- 13.4 Členství vznikne uchazeči o členství dnem rozhodnutí představenstva bytového družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí, nejdrive však až dnem

- splacení celého základního členského vkladu. Pokud bude vznik členství v družstvu podmíněn splněním dalších povinností, nevznikne členství v bytovém družstvu dříve, než dojde k naplnění všech stanovených podmínek pro vznik členství v bytovém družstvu. -
- 13.5 Neuhradil-li uchazeč o členství zálohu na celý základní členský vklad před rozhodnutím o přijetí za člena, je povinen základní členský vklad splatit do 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí o přijetí, a to do pokladny anebo na účet bytového družstva. V případě, že nebude základní členský vklad splacen včas, rozhodnutí o přijetí za člena se marným uplynutím lhůty uvedené ve větě předchozí zruší od počátku a přihláška uchazeče o členství pozbude účinků. -----
- 13.6 V případě, že uchazeč o členství nebude za člena přijat, ale před rozhodnutím o přijetí splatil zálohu na základní členský vklad či další členský vklad, vrátí bytové družstvo uchazeči o členství takovou zálohu do třiceti (30) dnů ode dne, kdy bylo rozhodnuto o jeho nepřijetí za člena bytového družstva. -----
- 13.7 Přijímat za trvání družstva nové členy pouze se základním členským vkladem (tedy v případě, kdy nemá být s družstevním podílem spojeno právo nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru) je možné pouze do okamžiku, kdy členská schůze družstva v souladu s čl. 7.2 rozhodne o výši dalších členských vkladů, popřípadě způsobu, jak se výše dalšího členského vkladu na pořizovací náklady vypočte. Členství takového uchazeče přijatého za člena po tomto okamžiku nevznikne. Ustanovení čl. 13.6 se v takovém případě použije obdobně. -----

Článek 14

Převod družstevního podílu

- 14.1 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 uvedené v článku 4.3. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení OZ o uzavírání smluv. -----
- 14.2 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. -----
- 14.3 Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15 (patnácti) dnů po nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáán způsob a lhůty úhrady dluhů, respektive splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Pokud nebude taková dohoda uzavřena z důvodů na straně nabyvatele ani do 30 (třiceti) dnů ode dne nabytí právních účinků

- převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva. -----
- 14.4 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 smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu. -----
- 14.5 Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle čl. 14.4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. -----
- 14.6 Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením čl. 35.1. -----

Článek 15

Přechod družstevního podílu

- 15.1 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. -----
- 15.2 Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. -----
- 15.3 Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. -----
- 15.4 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 35.2. -----

Oddíl 2

Rozdělení a splynutí družstevního podílu

Článek 16

Rozdělení družstevního podílu

- 16.1 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 bodu 16.2 a pokud se může nabyvatel družstevního podílu vzniklého rozdělením stát členem bytového družstva podle ZOK a těchto stanov. -----
- 16.2 Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou bytů jako předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, popřípadě více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením. -----
- 16.3 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 nastanou nejdříve až dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem takového nově rozdělením vzniklého družstevního podílu. -----

- 16.4 Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny. -----
- 16.5 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 bodu 35.3 těchto stanov. -----

Článek 17

Splynutí družstevních podílů

- 17.1 Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena bytového družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena. -----
- 17.2 Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl dnem, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle bodu 17.3 těchto stanov. -----
- 17.3 Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby, splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle bodu 17.1 těchto stanov, nedohodne s touto třetí osobou jinak. -----
- 17.4 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 bodu 35.4 těchto stanov. -----

Oddíl 3

Práva a povinnosti člena a bytového družstva

Článek 18

Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva

- 18.1 Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
- 18.2 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. -----
- 18.3 Člen bytového družstva má zejména tato základní práva: -----
- 18.3.1 účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze; -----
- 18.3.2 volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov; -----
- 18.3.3 podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení; -----
- 18.3.4 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; -----

- 18.3.5 *podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva; -----*
- 18.3.6 *uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva; -----*
- 18.3.7 *podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo s těmito stanovami; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov; ---*
- 18.3.8 *obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva a být informován o jejich vyřízení; -----*
- 18.3.9 *uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov; -----*
- 18.3.10 *domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinnosti plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona; -----*
- 18.3.11 *obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu. -----*
- 18.4 *Člen má zejména tyto základní povinnosti: -----*
- 18.4.1 *dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva; -----*
- 18.4.2 *splnit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu a k dalšímu členskému vkladu (dalším členským vkladům), a to v souladu se smlouvou o dalším členském vkladu; -----*
- 18.4.3 *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; -----*
- 18.5 *Práva a povinnosti člena bytového družstva, spojená 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. -----*
- 18.6 *Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle bodu 18.3 těchto stanov a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle bodu 18.4 těchto stanov. -----*

Oddíl 4

Zánik členství v bytovém družstvu

Článek 19

Způsoby zániku členství

- 19.1 *Členství v bytovém družstvu zaniká: -----*
- 19.1.1 *písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva, -----*
- 19.1.2 *vystoupením člena, -----*
- 19.1.3 *vyloučením člena, -----*
- 19.1.4 *převodem družstevního podílu, -----*
- 19.1.5 *přechodem družstevního podílu, -----*
- 19.1.6 *smrtí člena družstva, -----*

- 19.1.7 zánikem právnické osoby, která je členem družstva, -----
- 19.1.8 prohlášením konkurzu na majetek člena družstva, -----
- 19.1.9 zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, -----
- 19.1.10 doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, -----
- 19.1.11 zánikem družstva bez právního nástupce. -----
- 19.2 Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu anebo 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 požadovat 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

- 21.1 Člen může z bytového družstva vystoupit písemným oznámením doručeným bytovému družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z bytového družstva činí šest (6) měsíců. Běh výpovědní lhůty začíná dnem následujícím po doručení písemného oznámení o vystoupení bytovému družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. -----
- 21.2 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. -----
- 21.3 Vystoupil-li člen z bytového družstva podle bodu 21.2 těchto stanov, 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

- 22.1 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 -----

- 22.1.1 závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, a to zejména pokud: -----
- je v prodlení se splacením jakékoliv splátky dalšího členského vkladu anebo s úhradou příspěvku do úvěrového fondu či jiné platby bytovému družstvu po dobu delší než tři (3) měsíce, anebo -----
 - je opětovně, tj. nejméně potřetí, v prodlení se splacením jakékoliv splátky dalšího členského vkladu anebo s úhradou příspěvku do úvěrového fondu nebo jiné platby bytovému družstvu po dobu delší než jeden (1) měsíc, -----
 - opětovně nebo přes výstrahu poškozují majetek bytového družstva či jej užívá tak, že bytovému družstvu vzniká újma. -----
- 22.1.2 přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona anebo stanov; -----
- 22.1.3 z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách nebo v zákoně. -----
- 22.2 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 -----
- 22.2.1 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 zálohy na služby, a to po dobu delší než tři (3) měsíce (posuzováno samostatně u každé splatné částky) anebo -----
 - je v prodlení se splacením jakékoliv splátky dalšího členského vkladu anebo s úhradou příspěvku do úvěrového fondu či jiné platby bytovému družstvu po dobu delší než tři (3) měsíce, anebo -----
 - je opětovně, tj. nejméně potřetí, v prodlení se splacením jakékoliv splátky dalšího členského vkladu anebo s úhradou příspěvku do úvěrového fondu po dobu delší než 1 (jeden) měsíc, -----
 - jeho celkový dluh na nájemném a na úhradách za služby spojené s užíváním bytu a na zálohách na služby, dosahuje více než trojnásobku součtu měsíčního nájemného a měsíční zálohy na služby, které je člen povinen platit; -----
- 22.2.2 porušil hrubě jinou svou povinnost nájemce sjednanou ve smlouvě o nájmu družstevního bytu, zejména povinnost řádně splácet další členské vklady a příspěvky do úvěrového fondu, pokud je k placení těchto příspěvků povinen (Článek 48); -----
- 22.2.3 byl-li člen-nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na bytovém družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je byt člena-nájemce nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází; -----
- 22.2.4 závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, -----
- 22.2.5 přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona anebo stanov, -----
- 22.2.6 z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách nebo v zákoně. -----

Článek 23

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

- 23.1 Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odst. 4 tohoto článku. -----

- 23.2 *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.*
- 23.3 *O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva. -----*
- 23.4 *Ustanovení odst. 1 a 2 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

- 24.1 *O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva. -----*
- 24.2 *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. -----*
- 24.3 *Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení. -----*
- 24.4 *Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi. -----*
- 24.5 *Proti rozhodnutí představenstva bytového družstva 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. 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 25

Společná ustanovení k vyloučení

- 25.1 *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 doporučenou listovní zásilkou do vlastních rukou s dodejkou na adresu bydliště uvedenou v seznamu členů. Jde-li o vyloučení společných členů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení samostatně všem společným členům. -----*
- 25.2 *Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva bytového družstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem,*

- kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. -----
- 25.3 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 představenstvo bytového družstva. Rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení 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. -----
- 25.4 Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí 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 26

Nárok na vypořádací podíl a jeho splatnost

- 26.1 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. -----
- 26.2 Vypořádací podíl člena bytového družstva, s jehož podílem není spojeno právo nájmu bytu, se rovná výši splaceného základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu (všech splacených dalších členských vkladů, pokud jich člen splatil člen více), není-li dále stanoveno jinak. -----
- 26.3 Při zániku členství člena, jemuž byla do vlastnictví převedena jednotka s družstevním bytem a na úhradu kupní ceny byl započten jeho splacený (splněný) další členský vklad na pořízení nákladů, popřípadě i další členský vklad dodatečný, vztahující se k bytu zahrnutému v převedené jednotce, rovná se vypořádací podíl základnímu členskému vkladu. Pokud se člen podílel dalšími členskými vklady na pořízení bytů zahrnutých ve více jednotkách, ale ne všechny jednotky mu byly převedeny, rovná se vypořádací podíl základnímu členskému vkladu a všem splaceným dalším členským vkladům, které nebyly dosud použity k zápočtu na úhradu kupní ceny za převod jednotky. Pokud byl na úhradu kupní ceny za převáděnou jednotku započten i základní členský vklad, je vypořádací podíl roven nule (0). V případě, že se bývalý člen podílel dalším členským vkladem rovněž na pořízení bytu, aniž se stal jeho nájemcem (volný byt či pronajatý osobě, která není členem bytového družstva) a nedošlo k vypořádání tohoto dalšího členského vkladu v souladu se smlouvou o dalším členském vkladu, navyšuje se výše vypořádacího podílu o jeho splacený další členský vklad určený na pořízení bytu uvedeného v této větě. -----
- 26.4 Vypořádací podíl člena bytového družstva, s jehož podílem je spojeno právo nájmu bytu, bude určen v souladu s platnou právní úpravou. -----
- 26.5 Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK. ----
- 26.6 Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak. -----

- 26.7 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 27

Základní ustanovení

- 27.1 Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy. -----
- 27.2 Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že: -----
- 27.2.1 člen či jeho právní předchůdce uzavřel s bytovým družstvem smlouvu o dalším členském vkladu, ve které převzal povinnost podílet se dalším členským vkladem na nákladech spojených s pořízením bytu či nebytového prostoru, který mu má být pronajat, -----
- 27.2.2 splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov. -----
- 27.3 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 pro nájem družstevních nebytových prostor ustanovení OZ o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. -----

Článek 28

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

- 28.1 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. -----
- 28.2 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. -----
- 28.3 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. -----

Oddíl 2

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

Článek 29

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

- 29.1 Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi družstva jako nájemci do užívání družstevní byt a člen jako nájemce se zavazuje platit za to družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 30. ---
- 29.2 Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň: -----
- 29.2.1 označení předmětu nájmu, -----
- 29.2.2 způsob stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle článku 30, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného, -----
- 29.2.3 další náležitosti podle potřeby. -----
- 29.3 V případě změny výše zálohy na nájemné, o níž rozhoduje představenstvo bytového družstva v souladu s pravidly schválenými členskou schůzí dle bodu 30.3 těchto stanov, nabývá tato změna výše zálohy účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla změna výše zálohy členovi-nájemci písemně oznámena. Od data této účinnosti je tedy člen-nájemce povinen platit zálohu na nájemné ve změněné výši. -----

Článek 30

Nájemné

- 30.1 Pravidla (způsob) pro stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové družstva-nájemci hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé 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. -----
- 30.2 Při změně nájemného musí družstvo respektovat zásady uvedené v odst. 1 tohoto článku. -----
- 30.3 Výši nájemného za užívání družstevního bytu a výši měsíční zálohy na takové nájemné určí představenstvo bytového družstva jednotlivým členům-nájemcům na základě pravidel schválených členskou schůzí dle odst. 1 tohoto článku a v souladu s ním. Výše měsíční zálohy na nájemné může být změněna z rozhodnutí představenstva bytového družstva, pokud stávající výše zálohy nepostačuje na úhradu nákladů, které bude zřejmě potřeba vynaložit při správě družstevních bytů. -----

Článek 31

Plnění spojená s užíváním bytů (služby)

- 31.1 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. -----

- 31.2 Bytové družstvo má právo požadovat na členech-nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. 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. -----
- 31.3 Konkrétní výši zálohy na úhradu nákladů na služby při respektování zásad uvedených v odst. 2 tohoto článku stanoví členům-nájemcům představenstvo bytového družstva. Bytové družstvo má právo změnit v průběhu roku výši měsíční zálohy 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 nájemci-členovi doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. -----
- 31.4 Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud nebude způsob rozúčtování členskou schůzí schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona. -----

Oddíl 3

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

Článek 32

Základní práva a povinnosti družstva jako pronajímatele družstevního bytu

- 32.1 Bytové družstvo zejména: -----
- 32.1.1 má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání, není-li ve smlouvě o nájmu družstevního bytu dohodnuto jinak, a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě pořádek obvyklý podle místních poměrů, -----
- 32.1.2 má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil, -----
- 32.1.3 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, -----
- 32.1.4 nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení běžných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle článku 34, má bytové družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu. -----
- 32.2 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 33

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

- 33.1 Nájemce družstevního bytu zejména: -----
- 33.1.1 užívá byt a spolu s bytem společné prostory domu v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, -----
- 33.1.2 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 rozhodnutím orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů; platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti, -----
- 33.1.3 přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu bytovému družstvu; pokud to neučiní ani do dvou (2) měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu, -----
- 33.1.4 provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 34 a případně též rozhodnutím členské schůze, -----
- 33.1.5 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, a poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla; -----
- 33.1.6 odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě, -----
- 33.1.7 jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu, -----
- 33.1.8 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, -----
- 33.1.9 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, -----
- 33.1.10 platí řádně nájemné za užívání bytu a úhrady za služby spojené s užíváním bytu a zálohy na ně, -----
- 33.1.11 splácí řádně další členský vklad na pořizovací náklady vztahující se k bytu, jehož je nájemcem, jakož i příspěvky do úvěrového fondu (Článek 48), pokud je k jejich placení povinen podle těchto stanov. -----
- 33.2 Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny a přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva (souhlas uděluje představenstvo

bytového družstva) a 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. -----

- 33.3 Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím představenstvo bytového družstva za družstvo předem písemně souhlas, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě 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 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 člen je oprávněn nebytový prostor využívat pouze k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí (souhlasu) či v oznámení o užívání stavby stavebnímu úřadu. -----
- 33.4 Právnícká osoba, která je členem bytového družstva, je oprávněna umístit na adrese domu své sídlo a bytové družstvo je povinno s umístěním sídla vystavit k žádosti člena písemný souhlas. -----
- 33.5 Pokud ví člen předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva (2) měsíce, i o tom, že bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou předseda představenstva bytového družstva. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem bytu závažným způsobem. -----
- 33.6 Byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu na dobu určitou, a to i bez souhlasu bytového družstva. Člen-nájemce je však povinen bytovému družstvu poskytnout kopii smlouvy o podnájmu bytu, a to do 1 (jednoho) měsíce ode dne vzniku podnájemního vztahu. Ve smlouvě o podnájmu je člen povinen zavázat podnájemce k dodržování všech povinností souvisejících s užíváním bytu, které vyplývají z těchto stanov, ze smlouvy o nájmu družstevního bytu uzavřené s členem-nájemcem a domovního řádu, pokud bude členskou schůzí schválen. -----
- 33.7 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 rozúčtování nákladů na služby pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek bytového družstva, upozorňovat bytové družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor vyplývajících z těchto stanov či schválená usnesením členské schůze popřípadě obsažená v domovním řádu schváleném členskou schůzí. -----

Článek 34

Opravy a údržba v bytě, stavební úpravy bytu a domu

- 34.1 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. -----
- 34.2 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 stanov, který může být usnesením členské schůze upřesněn a konkretizován. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu zejména: -----
- 34.2.1 spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu, popřípadě s jeho výměnou, -----
- 34.2.2 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, -----
- 34.2.3 spojenou s údržbou, opravou či výměnou vstupních dveří do bytu, který užívá. -----
- 34.3 Stanovy družstva vylučují aplikaci ustanovení § 2259 občanského zákoníku. -----
- 34.4 Nájemce je oprávněn stavebně upravovat byt či dům pouze na základě předchozího písemného souhlasu představenstva družstva. -----

Článek 35

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

- 35.1 Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. ----
- 35.2 Zemře-li člen-nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt, který byl ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Pokud zemře člen, který byl spoluvlastníkem družstevního podílu, s nímž je či bylo spojeno právo společného nájmu družstevního bytu spoluvlastníků družstevního podílu, přechází jeho smrtí členství na toho dědice, který zdědil spoluvlastnický podíl na družstevním podílu. Takový dědic se stane společným nájemcem bytu spolu se všemi ostatními spoluvlastníky družstevního podílu, pakliže nebude mezi spoluvlastníky družstevního podílu uzavřena písemná dohoda o tom, který (kteří) z nich se stanou nájemci (společnými nájemci) družstevního bytu; taková dohoda spoluvlastníků družstevního podílu je vůči bytovému družstvu účinná až ode dne, kdy mu byla předložena. -----
- 35.3 Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více bytům jako předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého bytu jako 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. -----
- 35.4 Při splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena 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. -----
- 35.5 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. -----
- 35.6 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 manželů, společný nájem družstevního bytu

Článek 36

Společné členství manželů v bytovém družstvu

a společný nájem družstevního bytu

- 36.1 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. -----
- 36.2 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. -----
- 36.3 Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. -----
- 36.4 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. -----
- 36.4.1 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 jejich společný nájem 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. -----
- 36.5 V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, jejichž družstevní podíl byl ve společném jmění a kteří byli 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. -----
- 36.6 V ostatním se záležitosti uvedené v odst. 1 až 6 tohoto článku řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu. -----
- 36.7 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 37

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

- 37.1 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. -----
- 37.2 V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy družstva, použijí ustanovení OZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních OZ o manželství. -----

Článek 38

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

- 38.1 Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu. -----
- 38.2 Ustanovení OZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí. -----
- 38.3 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. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu. -----
- 38.4 Osoba, již zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá 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 a byt je způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude s bytovým družstvem dohodnuto písemně jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede 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. -----

ČÁST PÁTÁ
ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1

Obecná ustanovení o orgánech

Článek 39

Základní ustanovení

- 39.1 Orgány bytového družstva jsou: -----
39.1.1 členská schůze, -----
39.1.2 představenstvo. -----
39.2 Kontrolní komise se nezřizují. -----

Oddíl 2

Členská schůze

Článek 40

Postavení a působnost členské schůze

- 40.1 Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva. -----
40.2 Členská schůze: -----
40.2.1 mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti, -----
40.2.2 volí a odvolává členy představenstva a jejich náhradníky, -----
40.2.3 určuje výši odměny členů představenstva, -----
40.2.4 schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezikrátní účetní závěrku, -----
40.2.5 schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení, -----
40.2.6 rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, -----
40.2.7 rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK, -----
40.2.8 rozhoduje o uhrazovací povinnosti, -----
40.2.9 rozhoduje o zřízení fondů a schvaluje pravidla pro jejich tvorbu a podmínky čerpání, --
40.2.10 schvaluje pravidla (způsob) pro stanovení výše nájemného za užívání družstevních bytů v souladu s § 744 ZOK, -----
40.2.11 rozhoduje o způsob rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytů, -----
40.2.12 schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti bytového družstva, --
40.2.13 rozhoduje o nabývání nemovitých věcí; -----
40.2.14 rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem, schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva, -----
40.2.15 rozhoduje o zrušení bytového družstva s likvidací, -----
40.2.16 volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, -----
40.2.17 schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem, -----
40.2.18 rozhoduje ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcích, pokud má předpokládaný náklad na jednotlivou investiční akci činit více než 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých), -----

- 40.2.19 rozhoduje ve věcech zápůjček a úvěrů, které mají být poskytnuty bytovému družstvu, má-li dluh na jistinu takového úvěru či jistinu takové zápůjčky přesáhnout částku 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých); -----
- 40.2.20 rozhoduje o poplatcích, které jsou členové povinni zaplatit bytovému družstvu za některé administrativní a podobné úkony (zejména v souvislosti s převodem družstevního podílu apod.), -----
- 40.2.21 rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo tyto stanovy svěřují do její působnosti.
- 40.3 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. -----
- 40.4 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 41

Svolání členské schůze

- 41.1 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. -----
- 41.2 Svolavatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva, má-li je bytové družstvo zřízeno, a současně ji zašle členům na jejich elektronickou adresu uvedenou v seznamu členů. Není-li elektronická adresa v seznamu členů zapsána, pak svolavatel pozvánku předá členovi osobně anebo mu ji vhodí do poštovní schránky umístěné v domě, kde má člen družstevní byt, a členovi, který není nájemcem družstevního bytu v domě anebo který o to písemně bytové družstvo požádal, ji zašle na jeho náklady poštovní zásilkou na adresu jeho bydliště (sídla) uvedenou v seznamu členů. V případě společných členů – manželů postačuje, když je pozvánka zaslána, popřípadě předána jen jednomu z manželů. V případě společných členů – spoluvlastníků družstevního podílu se pozvánka doručuje jimi určenému správci. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách bytového družstva se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. -----
- 41.3 Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň: -----
- 41.3.1 firmu a sídlo bytového družstva, -----
- 41.3.2 místo a dobu zahájení členské schůze, -----
- 41.3.3 označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, -----
- 41.3.4 program členské schůze a -----
- 41.3.5 místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. -----

- 41.4 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. -----
- 41.5 Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva. -----
- 41.6 Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že ---
- 41.6.1 ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů bytového družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo -----
- 41.6.2 bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě. -----
- 41.7 Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % (deset procent) členů bytového družstva, kteří mají nejmeně jednu pětinu (1/5) všech hlasů. -----
- 41.8 Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do třiceti (30) dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do deseti (10) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. -----
- 41.9 Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět. -----
- 41.10 Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.
- 41.11 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. -----
- 41.12 O průběhu členské schůze a o jejích usneseních se pořizuje zápis, který podepisuje ten, kdo členskou schůzi svolal a pokud zápis sepsala osoba odlišná od svolavatele, pak i zvolený zapisovatel. Zápis obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina a pozvánka. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením. -----

Článek 42

Usnášeníschopnost členské schůze a pravidla jejího rozhodování

- 42.1 Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. -----
- 42.2 Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon anebo tyto stanovy vyšší počet hlasů. -----

- 42.3 *K přijetí rozhodnutí členské schůze je vždy nutná většina uvedená v ZOK. -----*
- 42.4 *Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden (1) hlas. Společní členové mají při hlasování na členské schůzi dohromady jeden (1) hlas. -----*
- 42.5 *Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny (1/3) všech členů bytového družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. -----*
- 42.6 *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 43

Náhradní členská schůze

- 43.1 *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. -----*
- 43.2 *Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni členové bytového družstva mající alespoň 30 % (slovy: třicet procent) všech hlasů. -----*
- 43.3 *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 bytového družstva. -----*

Článek 44

Rozhodování mimo zasedání (per rollam)

- 44.1 *Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční mimo její zasedání (tzv. způsobem per rollam). -----*
- 44.2 *V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí v elektronické formě (e-mailem) a současně vyvěsí návrh na webových stránkách, pokud je družstvo má. Není-li elektronická adresa v seznamu členů zapsána, pak představenstvo návrh rozhodnutí předá členovi osobně anebo mu ji vhodí do poštovní schránky umístěné v domě, kde má člen družstevní byt, a členovi, který není nájemcem družstevního bytu v domě anebo který o to písemně bytové družstvo požádal, ji zašle na jeho náklady poštovní zásilkou na adresu jeho bydliště (sídla) uvedenou v seznamu členů. -----*
- 44.3 *Návrh rozhodnutí obsahuje: -----*
- 44.3.1 *text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, -----*
- 44.3.2 *lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí dvacet (20) dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva, -----*
- 44.3.3 *podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a -----*
- 44.3.4 *další údaje, určí-li tak stanovy. -----*
- 44.4 *Nedoručí-li člen ve lhůtě podle článku 44.3.2 předsedovi písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. -----*

- 44.5 Vyžaduje-li zákon, aby přijetí rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. -----
- 44.6 Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. K přijetí rozhodnutí per rollam ve věci uvedené v bodě 40.2.1 je třeba alespoň tříčtvrtinové většiny všech hlasů. -----
- 44.7 Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnutí přijato, oznámí představenstvo všem členům do deseti pracovních (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. -----

Oddíl 3

Volené orgány družstva

Článek 45

Představenstvo

- 44.8 Představenstvo je statutárním orgánem družstva a je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech záležitostech. -----
- 44.9 Družstvo zastupuje předseda nebo místopředseda představenstva samostatně. -----
- 44.10 Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze. -----
- 44.11 Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. -----
- 44.12 Představenstvo má 3 členy a je voleno na funkční období 5 (pěti) let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období běží každému členu samostatně. Členové představenstva mohou být voleni do svých funkcí i opětovně. -----
- 44.13 Představenstvo volí ze svého středu předsedu představenstva a místopředsedu představenstva. -----
- 44.14 Za člena představenstva může být zvolena fyzická nebo právnická osoba. Členem představenstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v OZ a v ZOK. Je-li členem představenstva právnická osoba, musí zmocnit fyzickou osobu, aby ji při výkonu funkce člena představenstva zastupovala. -----
- 44.15 Představenstvo se schází podle potřeby. Zasedání představenstva mohou probíhat i s využitím prostředků pro komunikaci na dálku. -----
- 44.16 Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné

- období. Svolává je pozvánkou, doručenou elektronicky všem členům představenstva alespoň 7 (sedm) dní před konáním schůze. -----
- 44.17 Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků. -----
- 44.18 Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas. -----
- 44.19 O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. -----
- 44.20 Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda. -----
- 44.21 Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. -----
- 44.22 V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu ($1/2$), jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. -----
- 44.23 Na členy představenstva se nevztahuje zákaz konkurence dle platných právních předpisů. -----

Článek 46

Kontrolní komise

- 45.1 Kontrolní komise se nezřizuje. Působnost kontrolní komise vyplývající ze ZOK a těchto stanov vykonává členská schůze. -----
- 45.2 Pojednává-li se v těchto stanovách o působnosti kontrolní komise, platí, že tuto působnost vykonává členská schůze. -----

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB ČLENŮ

Článek 47

Základní ustanovení

- 46.1 Finančními zdroji fondů jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), dotace na opravy příp. další zdroje. -----

- 46.2 Příjmem fondů je i nájemné placené za užívání bytů pronajatých třetím osobám, které nejsou členy bytového družstva. O rozdělení tohoto nájemného mezi jednotlivé fondy rozhoduje představenstvo. -----
- 46.3 O použití prostředků ve fondech rozhoduje představenstvo podle potřeb bytového družstva, a to v souladu s platnými právními předpisy, stanovami a pravidly pro čerpání fondů schváleným členskou schůzí. -----
- 46.4 Bytové družstvo může podle svých potřeb vytvářet i další fondy, než jsou uvedeny ve stanovách. O zřízení fondů, které nejsou zřízeny přímo stanovami, rozhoduje svým usnesením členská schůze, která též stanoví pravidla pro tvorbu a podmínky čerpání jednotlivých fondů. -----
- 46.5 Bytové družstvo zřizuje ve stanovách tyto fondy: -- -----
- 46.5.1 úvěrový fond; -----
- 46.5.2 fond oprav (dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice); -----
- 46.5.3 fond dalších členských vkladů na pořizovací náklady. -----

Článek 48

Úvěrový fond

- 47.1 Každý člen, který jakýkoli další členský vklad na pořizovací náklady neuhradí najednou ve lhůtě sjednané ve smlouvě o dalším členském vkladu a postupně jej splácí, je za situace, kdy bytové družstvo čerpalo úvěr poskytnutý na úhradu kupní ceny nemovité věci a tento úvěr splácí, povinen platit do úvěrového fondu příspěvky. Z úvěrového fondu hradí bytové družstvo především úroky z úvěru a související náklady poskytovateli úvěru. -----
- 47.2 Příspěvek do úvěrového fondu je splatný měsíčně. -----
- 47.3 Výši měsíčního příspěvku do úvěrového fondu určuje jednotlivým členům představenstvo v návaznosti na podmínky, za nichž bytové družstvo splácí úvěr. Výše příspěvku se může měnit, a to i opakovaně, zejména v závislosti na změně podmínek splácení tohoto úvěru a souvisejících nákladů (především v závislosti na změně výše úrokové sazby), jakož i dle požadavků poskytovatele úvěru. -----
- 47.4 Příspěvky uhrazené do úvěrového fondu se členovi nevrací ani za trvání a ani po skončení členství, nerozhodne-li členská schůze alespoň tříčtvrtinovou většinou všech hlasů jinak. Pokud však bude zjištěno poté, co bude poskytovateli úvěru zcela splacen podíl na úvěru, připadající na byt, na jehožřízení se člen podílel, že do úvěrového fondu přispěl člen celkově více, než kolik na úrocích z čerpané jistiny úvěru a dalších nákladech hrazených z úvěrového fondu připadalo na daný byt, bude s ním přeplatek k jeho žádosti vypořádán. -----

Článek 49

Fond oprav (dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice)

- 48.1 Fond oprav se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného. -----
- 48.2 Fond oprav se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování rekonstrukcí a modernizací domu a jednotek. -----
- 48.3 Způsob tvorby a použití tohoto fondu podrobně upravují pravidla, schválená členskou schůzí. -----
- 48.4 Příspěvek do tohoto fondu nebo jeho část lze vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze. -----

Článek 50

Fond dalších členských vkladů na pořizovací náklady

- 49.1 Fond dalších členských vkladů na pořizovací náklady je součástí základního kapitálu a tvoří se z plnění členů na další členské vklady na pořizovací náklady nebo převodem zdrojů z fondu oprav, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení (modernizaci, rekonstrukci) domu či jednotek. -----
- 49.2 Fond dalších členských vkladů na pořizovací náklady se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením nemovitých věcí a s technickým zhodnocením (modernizace, rekonstrukce) domu. Fond se též používá na vrácení dalšího členského vkladu na pořizovací náklady nebo jeho části členovi bytového družstva. Z fondu dalších členských vkladů na pořizovací náklady se hradí splátky jistiny úvěru poskytnutého na úhradu kupní ceny za pořízení nemovité věci. -----
- 49.3 Fond dalších členských vkladů na pořizovací náklady se snižuje při převodu jednotky, která zahrnuje družstevní byt, je-li na úhradu kupní ceny převáděné jednotky započítán další členský vklad na pořizovací náklady vztahující se k bytu v převáděné jednotce. ---

Článek 51

Zisk a ztráta bytového družstva

- 50.1 Zisk družstva může být použit: -----
- 50.1.1 k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb; -----
- 50.1.2 k rozdělení mezi členy družstva při splnění zákonných předpokladů a podmínek. -----
- 50.2 Ztráta družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů: ----
- 50.2.1 z nerozděleného zisku minulých let, -----
- 50.2.2 ze zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny, -----
- 50.2.3 uhrazovací povinností členů, -----
- 50.2.4 ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu, -----
- 50.2.5 kombinací způsobů uvedených výše. -----

Článek 52

Uhrazovací povinnost členů

- 51.1 Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v bytovém družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu. -----
- 51.2 Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli. ----
- 51.3 Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta bytového družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období. -----

Článek 53

Uložení uhrazovací povinnosti

- 52.1 Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže: -----
- 52.1.1 ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, ----
- 52.1.2 členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, -----
- 52.1.3 k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let, prostředky fondu, který byl zřízen a jehož prostředky lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít k úhradě ztráty družstva, a -----
- 52.1.4 rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do jednoho (1) roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla. -----
- 52.2 Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období. -----

ČÁST SEDMÁ

SEZNAM ČLENŮ, INFORMAČNÍ DESKA, DORUČOVÁNÍ

Článek 54

Seznam členů

- 53.1 Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové, kteří mají družstevní podíl ve spoluvlastnictví, a společní členové – manželé, kteří mají družstevní podíl ve společném jmění manželů, se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento manžel bez ohledu na to, že vznikl manželům společný nájem družstevního bytu. -----
- 53.2 Do seznamu členů se zapisuje: -----
- 53.2.1 jméno a bydliště, je-li členem fyzická osoba, nebo název a sídlo člena, je-li členem právnická osoba; -----
- 53.2.2 elektronická adresa pro doručování členovi, pokud ji bytovému družstvu písemně sdělí, -----
- 53.2.3 adresa pro doručování členovi, požádal-li člen o doručování zásilek na jinou adresu, než je adresa jeho bydliště uvedená v seznamu členů, nebo adresa jeho sídla zapsaná v seznamu členů; -----
- 53.2.4 den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu; -----
- 53.2.5 výše členského vkladu (základního a dalšího); -----
- 53.2.6 určení, ke kterému družstevnímu bytu či nebytovému prostoru se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad člena; -----
- 53.2.7 správce družstevního podílu, který je ve spoluvlastnictví, a to jeho jméno a bydliště, je-li správcem fyzická osoba, nebo název a sídlo, je-li správcem právnická osoba. -----
- 53.3 Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna doručena a případně podle povahy údaje prokázána. -----

Článek 55

Informační deska

Bytové družstvo umístí ve společných prostorách domu informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. -----

Článek 56

Doručování

- 55.1 *Bytové družstvo doručuje členům písemnosti zpravidla elektronicky na sdělený e-mail, osobním předáním proti písemnému potvrzení, poštovní zásilkou odeslanou na adresu bydliště či sídla člena uvedenou v seznamu členů. Pokud však člen, který je fyzickou osobou, písemným oznámením doručným družstvu určil jinou doručovací adresu, než je adresa jeho bydliště zapsaná v seznamu členů, doručuje bytové družstvo členovi na tuto doručovací adresu. Je-li adresa sídla člena, který je právnickou osobou, zapsaná v seznamu členů odlišná od adresy sídla zapsané ve veřejném rejstříku, doručuje bytové družstvo zásilku členovi na adresu sídla zapsanou ve veřejném rejstříku. Doručovat lze členovi i jiným vhodným způsobem (např. prostřednictvím veřejné datové sítě, kurýrem). -----*
- 55.2 *Doručení písemností členovi doporučenou listovní zásilkou nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami či jiným vnitrodružstevním předpisem. -----*

ČÁST OSMÁ

NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITOSTMI

Článek 57

Omezení bytového družstva při nakládání s nemovitostmi

- 56.1 *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 jednotky s družstevními byty. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. -----*
- 56.2 *Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k pozemku, jehož součástí je dům s družstevními byty, a/nebo vlastnické právo k jednotkám s družstevními byty, 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. -----*
- 56.3 *Ustanovení odst. 2 tohoto článku se nepoužije, jestliže se jedná o převod jednotky s družstevním bytem, do vlastnictví člena družstva, který je nájemcem daného družstevního bytu. -----*

Článek 58

Převod jednotek členům bytového družstva

- 57.1 Jednotku s družstevním bytem lze převést do vlastnictví pouze toho člena, který je nájemcem takového družstevního bytu, pakliže se tento člen či jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem na jeho pořízení. -----
- 57.2 Rozhodne-li členská schůze o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle §1166 OZ a o tom, že jednotky s družstevním bytem budou převedeny do vlastnictví členů, kteří jsou jejich nájemci, má člen právo po splnění níže uvedených podmínek, aby mu k jeho písemné žádosti byla jednotka s družstevním bytem, jehož je nájemcem, převedena do vlastnictví, přičemž těmito podmínkami jsou: -----
- 57.2.1 člen splatí zcela další členský vklad na pořizovací náklady, kterým se podílí na pořízení bytu, který je součástí jednotky, kterou chce člen převést do vlastnictví; -----
- 57.2.2 člen vyrovná všechny své dluhy vůči bytovému družstvu, a to zejména veškeré převzaté další členské vklady, případné nedoplatky na nájemném, na nákladech za služby spojené s užíváním bytu, na příspěvcích do fondů či jiných platbách; -----
- 57.2.3 v případě, že bytové družstvo nemá zcela splaceny veškeré dluhy z úvěru poskytnutého na pořízení nemovitých věcí, je dále vyžadováno, aby s převodem jednotky do vlastnictví člena předem písemně souhlasil poskytovatel takového úvěru a aby souhlasil i s výmazem zástavního práva, popř. i jiného omezení váznoucího na dané jednotce z katastru nemovitostí. -----
- 57.3 Do tří (3) měsíců ode dne doručení souhlasu uvedeného v čl. 57.2.3 ze strany poskytovatele úvěru, předloží bytové družstvo členovi návrh smlouvy o převodu jednotky do jeho vlastnictví. Člen a bytové družstvo jsou povinni uzavřít uvedenou smlouvu o převodu jednotky do třiceti (30) dnů ode dne doručení jejího návrhu členovi.
- 57.4 Při převodu vlastnického práva k jednotce členovi, který je nájemcem družstevního bytu zahrnutého do převáděné jednotky, se další členský vklad vztahující se k tomuto družstevnímu bytu použije na úhradu kupní ceny, za kterou bude daná jednotka členovi převedena. Kupní cena za jednotku se tedy bude zpravidla rovnat součtu základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, kterým se člen podílel na pořízení bytu zahrnutého v převáděné jednotce, navýšenému případně o další členský vklad dodatečný, jenž se vztahuje k témuž bytu; v případě, že do kupní ceny bude započten základní členský vklad, nabyvateli jednotky členství v bytovém družstvu zanikne. Pakliže má být člen poté, co mu bude převedena jednotka zahrnující družstevní byt, nadále nájemcem jiného družstevního bytu, než je byt zahrnutý v převáděné jednotce, anebo má být i nadále oprávněn k uzavření smlouvy o nájmu jiného družstevního bytu, než je byt zahrnutý v převáděné jednotce, bude se kupní cena za jednotku zpravidla rovnat dalšímu členskému vkladu, kterým se člen podílel na pořízení bytu zahrnutého v převáděné jednotce, navýšenému případně o další členský vklad dodatečný, jenž se vztahuje k témuž bytu; v případě, že do kupní ceny nebude započten základní členský vklad, nabyvateli jednotky členství v bytovém družstvu i po převodu jednotky zůstává zachováno. -----
- 57.5 Spolu s kupní cenou za jednotku s družstevním bytem je člen, jemuž se jednotka do vlastnictví převádí, zpravidla povinen uhradit veškeré poplatky a daně spojené s takovým převodem, pouze v odůvodněných případech může představenstvo udělit výjimku z uvedeného pravidla. -----

ČÁST DEVÁTÁ
ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 59

Zrušení a zánik družstva

- 58.1 Bytové družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení bytového družstva rozhoduje členská schůze. -----
- 58.2 Po zrušení bytového družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se bytové družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. -----
- 58.3 Při zrušení bytového družstva bez právního nástupce má každý člen právo na podíl na likvidačním zůstatku, který se vyplácí v penězích. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven jeho splněné (splacené) vkladové povinnosti. Nelze-li práva všech členů na takto stanovené podíly na likvidačním zůstatku zcela uspokojit, uspokojí se poměrně. -----
- 58.4 Pokud po uspokojení práv všech členů na příslušné podíly na likvidačním zůstatku podle odst. 3 tohoto článku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem. -----
- 58.5 V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva. ----
- 58.6 Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku. -----