

STANOVY DRUŽSTVA

Bytové družstvo Boloňská 303

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Úvodní ustanovení

1. Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov a ke správě domu ve vlastnictví družstva; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
2. Bytové družstvo je právnickou osobou. Jeho 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.
3. Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy. -
4. Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku přístupnou kdykoliv všem členům družstva. Družstvo zpřístupní informační desku členům družstva rovněž prostřednictvím internetové stránky.
5. K naplnění účelu vzniku družstva a převodu bytových jednotek do vlastnictví členů družstva zakoupilo družstvo nemovitosti – pozemek p. č. 209/2 o výměře 530 m² s bytovým domem na něm stojícím čp. 303, v Praze 10, Boloňská ul. na LV č. 451 a pozemků , které tvoří s domem jeden funkční celek č.p.523/227 a 523/228 na LV č. 4354 vše v k.ú. Horní Měcholupy, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu - katastrálního pracoviště Praha.

Článek 2 Obchodní firma a sídlo družstva

1. Obchodní firma družstva zní: Bytové družstvo Boloňská 303
2. Sídlem družstva je : Praha 10, Boloňská303, PSČ 109 00
3. Identifikační číslo : 261 44 239
4. Družstvo vzniklo zápisem v obchodním rejstříku dne 4.1.2000 a je zřízeno na dobu neurčitou.

Článek 3 Předmět činnosti a podnikání družstva

1. Předmětem činnosti družstva je :
 - a) zajišťování bytových potřeb členů družstva

- b) správa, údržba a opravy bytového domu, bytů a nebytových prostor
c) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, přičemž tato činnost má ve vztahu k základnímu předmětu činnosti uvedenému pod písm. a) tohoto odstavce pouze vedlejší a doplňkový charakter.
2. Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkovému nemovité věci a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domu a bytů v domě pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činnostmi jeho orgánů.
 3. Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:
 - a) provoz a správa domu včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
 - b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům event. nečlenům bytového družstva – nájemcům podle stanov a s tím spojené uzavírání nájemních smluv.
 4. K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1. až 3. tohoto článku je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené .
 5. Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.

Článek 4 Nakládání s majetkem

1. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo nemovitou věc, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin (2/3) členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
2. O převodu vlastnického práva k družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze.
3. Při převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu, resp. k jednotce, která zahrnuje družstevní byt, členovi bytového družstva podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví, se další členský vklad vztahující se k tomuto družstevnímu bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, použije na úhradu ceny převáděné jednotky, což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi.
4. Cena za převod družstevního bytu se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného.
5. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo nemovité věci, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů a všemi členy družstva, kteří mají právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. To neplatí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.

Článek 5

Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu.
2. Každý člen bytového družstva může mít pouze jeden (1) družstevní podíl. Družstevní podíl ve společném jmění manželů zakládá společné členství manželů v družstvu.
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 ust. § 1115 OZ a násl.
4. Zastavit družstevní podíl se vylučuje, s výjimkou zastavení družstevního podílu pro zajištění dluhů a budoucích dluhů vyplývajících z úvěrové smlouvy či ze smlouvy o zápůjčce, pokud má být zástavním právem zajišťován úvěr či zápůjčka poskytovaná za účelem úplatného převodu družstevního podílu, a to po předchozím souhlasu představenstva bytového družstva.

II. ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Článek 6

Základní kapitál a členské vklady

1. Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem členských vkladů všech členů bytového družstva.
2. Členský vklad tvoří **základní členský vklad** a další členský vklad.
3. Výše základního členského vkladu každého zakládajícího člena družstva činí 850,-Kč (slovy: osm set padesát korun českých). Zapisovaný základní kapitál ve výši 53 550,- Kč byl zcela splacen a je zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze.
4. **Dalšími členskými vklady** se člen podílí především na pořízení nemovité věci, v níž se nachází byt, jehož je člen bytového družstva nájemcem.
5. Výše dalšího členského vkladu, kterým se jednotlivý člen (uchazeč o členství) podílí na pořízení nemovité věci může být pro jednotlivé členy různá. Jeho výši určuje členská schůze takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem. U zakládajících členů družstva bude při stanovení výše dalšího členského vkladu dle tohoto odstavce zohledněn případný další členský vklad.
6. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu.
7. Členská schůze svým usnesením současně vždy určí způsob a podmínky vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, za kterých bude člen povinen tuto vkladovou povinnost splnit.
8. Za trvání členství nelze další členský vklad nebo jeho část vracet nebo jinak vypořádávat, vyjma případu, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na cenu za tento převod.

Článek 7

Smlouva o dalším členském vkladu

1. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
 - a) údaj o výši dalšího peněžitého členského vkladu,
 - b) údaj, zda je uchazeč o členství povinen splatit celý další členský vklad či jakou jeho část před vznikem členství, pokud členská schůze rozhodla, že splacení celého či části dalšího členského vkladu je podmínkou pro vznik členství,
 - c) údaj, jakým způsobem a v jakých lhůtách bude další členský vklad splacen,
 - d) ujednání, ke kterému bytu jako předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
2. Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje. Smlouva o dalším členském vkladu, její změny a zrušení podléhají schválení členskou schůzí.

III. ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Článek 8

Podmínky členství, vznik členství

1. Členem bytového družstva může být fyzická i právnická osoba.
2. Členství vzniká přijetím za člena rozhodnutím členské schůze na základě písemné přihlášky, jejíž součástí je prohlášení uchazeče o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.
3. Uchazeč o členství musí splňovat podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství však nevznikne dříve než je splněna vkladová povinnost k základnímu členskému vkladu a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením jeho celé výše v souladu se smlouvou a s usnesením členské schůze.
4. Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
5. Jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů, vzniká manželům **společné členství** v bytovém družstvu. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden (1) hlas.
6. Členská schůze rozhodne o přijetí člena zpravidla na své nejbližší schůzi. Pokud není písemné rozhodnutí uchazeči předáno osobně, doručuje se poštou dopisem s dodejkou.
7. Uchazeč o členství je povinen splnit vkladovou povinnost, tj. splatit základní členský vklad do patnácti (15) dnů ode dne , kdy mu bylo doručeno oznámení o přijetí za člena, a to na účet družstva.

8. V případě zamítnutí přijetí přihlášky, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství do třiceti (30) dnů ode dne rozhodnutí.

Článek 9 **Seznam členů**

1. Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, i když manželům vznikl společný nájem k družstevnímu bytu.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo člena, příp. adresa pro doručování a event. e-mailová adresa
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
 - c) výše členského vkladu (tj. základní členský vklad a všechny další členské vklady) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu,
 - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
3. Bytové družstvo je povinno provést zápis změny bez zbytečného odkladu poté, co mu bude písemně oznámena a event. prokázána členem družstva.

Článek 10 **Základní práva a povinnosti člena družstva**

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

- k) 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,
 - l) chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou.
3. Člen má zejména tyto **základní povinnosti** :
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
 - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu a dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle rozhodnutí členské schůze a smlouvy o dalším členském vkladu,
 - c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala (zpravidla do 15ti dnů), jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,
 - d) plnit svou uhrazovací povinnost podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami,
 - e) zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva.
4. Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 2. tohoto článku a vyžadovat dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 3. tohoto článku.

Článek 11

Převod, přechod, rozdělení a splnutí družstevního podílu

1. **Převod družstevního podílu** člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu.
2. Nesplňuje-li nabyvatel podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu.
3. 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.
4. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převáděným družstevním podílem spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu a nesplněné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu s převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do patnácti (15) dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednána způsob a lhůty splacení. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.
5. 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 písemné

- prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu. Smlouva může určit pozdější den vzniku členství nabyvatele družstevního podílu.
6. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
 7. Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 5 . tohoto článku provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze.
 8. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených – **přechod družstevního podílu**.
 9. Tyto stanovy ve smyslu ust. § 607 ZOK připouští **rozdělení družstevního podílu**, a to s předchozím souhlasem představenstva. Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je nájem konkrétního předmětu nájmu spojen. 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.
 10. Při **splynutí družstevního podílu**, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, 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.
 11. S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele 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.

Článek 12

Zánik členství v bytovém družstvu

1. Členství v bytovém družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi bytovým družstvem a jeho členem,
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena bytového družstva,
 - g) zánikem právnické osoby, která je členem bytového družstva,
 - h) prohlášením konkurzu na majetek člena bytového družstva,
 - i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - j) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
 - k) zánikem bytového družstva bez právního nástupce.
2. Zánikem členství, nejedná-li se o převod nebo přechod družstevního podílu, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu nebo k více předmětům nájmu, zaniká také toto právo. Současně zaniká právo

- bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno.
3. Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě podle přísl. ustanovení OZ. Členství v bytovém družstvu zanikne dnem v této dohodě sjednaným.
 4. Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí tři (3) měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
 5. Člen může z bytového družstva vystoupit podle ust. § 613 ZOK proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. K zániku členství vystupujícího člena v tomto případě dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
 6. Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva vyloučit:
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
 - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
 7. Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. V písemné výstraze musí být uveden důvod jejího udělení a 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 v délce nejméně třiceti (30) dnů. O udělení výstrahy, o jejím obsahu a o vyloučení člena z družstva rozhoduje členská schůze.

Článek 13 **Vypořádací podíl**

1. Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.
3. Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na cenu za převod byl započten jeho splacený (splněný) další členský vklad či více splacených (splněných) dalších členských vkladů, jimiž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení nemovité věci, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Podílel-li se bývalý člen na pořízení nemovité věci také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na cenu za převod bytu, rovná se vypořádací podíl nule (0).
4. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích a je splatný po uplynutí tří (3) měsíců podle podmínek stanovených v § 749 ZOK, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

IV. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 14

Právo na uzavření nájemní smlouvy

1. Právo členu bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vznikne, když :
 - a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení nemovité věci dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
 - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
2. 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.
3. 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.
4. Obdobně platí při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena bytového družstva.

Článek 15

Smlouva o nájmu družstevního bytu

1. Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené usnesením členské schůze družstva.
2. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:
 - a) označení a popis předmětu nájmu, stanovení nájemného, způsob a lhůty placení nájemného
 - b) plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu v souladu se zákonem upravujícím poskytování služeb spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
 - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva - nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
 - d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov,
 - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
3. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva - nájemci.

4. Při stanovení nájemného a jeho změn musí členská schůze respektovat zásady ust. § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva - nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, a příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.

Článek 16

Služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor

1. Službami obecně jsou podle zvláštních právních předpisů 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, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, a odvoz komunálního odpadu.
2. Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Členská schůze má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo představenstvem, svěřila-li mu členská schůze toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

Článek 17

Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

Bytové družstvo zejména:

- a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
- b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,
- c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň pět (5) dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
- d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen, má družstvo právo učinit tak po

předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

Článek 18

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

1. Nájemce družstevního bytu zejména:
 - a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, dodržuje domovní řád a předpisy o požární ochraně,
 - b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
 - c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti.
 - d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném těmito stanovami
 - e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
 - f) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
 - g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
 - h) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
 - i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.
2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo

bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

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

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

Článek 19 Opravy a údržba v bytě

1. Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze. Členská schůze může z důvodů estetických nebo technických stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby družstevního bytu (např. domácí telefon).
2. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu:
 - a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou,
 - b) po předchozím souhlasu představenstva spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě, opravy a údržbu rozvodů plynu v bytě, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
3. Družstvo zajišťuje a hradí zejména opravy a výměnu vodovodních, odpadních, elektroinstalačních, plynových stoupaček v domě i v bytech (kromě rozvodů za uzávěrem případně za měřidlem nebo jiným odborným rozlišovacím zařízením, jako u el. rozvodu, kdy je hraniční bod určen od bytové svorkovnice jističů v bytě, dále rozvody tepla včetně topných těles (mimo termoventilů) a to vše mimo celého rozvodu plynového potrubí, kdy je hraniční bod určen až uzávěrem před každým plynovým spotřebičem). Dále pak vnějších nátěrů oken a údržbu společných prostor, částí a zařízení domu nalézajících se ve společných prostorách domu.
4. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v OZ v ustanoveních o nájmu bytu.

Článek 20 Společný nájem družstevního bytu manželů

1. 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.
2. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
 3. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
 4. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
 5. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
 6. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1. až 5. tohoto článku řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
 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 21

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

1. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle OZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.
2. V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení OZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních OZ o manželství.

Článek 22

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

1. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu. Ustanovení OZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
2. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu.

- Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva - nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
3. Osoba, jíž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.
 4. Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví, a bytové družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále těmito stanovami a ve vztahu k vlastníkům jednotek ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví.

Článek 23

Převod jednotek členům bytového družstva

1. Jednotku, která zahrnuje družstevní byt, lze převést do vlastnictví pouze toho člena, který je nájemcem tohoto bytu, jestliže se tento člen či jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, popř. více dalšími členskými vklady, na pořizovacích nákladech.
2. Rozhodne-li členská schůze o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (ust. § 1166 a násl. NOZ) a o převodu jednotek zahrnujících družstevní byt (nebytový prostor), členům, kteří jsou jejich nájemci, mají jejich nájemci – členové družstva právo, aby na základě písemné žádosti jim byla jednotka převedena do vlastnictví po splnění těchto podmínek:
 - a) člen splatí zcela další členský vklad, popř. více dalších členských vkladů, kterými se podílí na pořizovacích nákladech podílem připadajícím na družstevní byt, jehož je člen nájemcem, a který chce převést do vlastnictví;
 - b) člen vyrovná všechny své závazky vůči bytovému družstvu, a to zejména veškeré převzaté další členské vklady, případné nedoplatky na nájemném, na plněních spojených s užíváním družstevního bytu či jiných platbách;
3. Do tří (3) měsíců ode dne doručení žádosti a po splnění podmínek podle odstavce 2. tohoto článku předloží družstvo členovi návrh smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví. Člen a družstvo jsou povinni uzavřít uvedenou smlouvu o převodu jednotky do třiceti (30) dnů ode dne doručení jejího návrhu členovi bytového družstva.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce členovi družstva, který je nájemcem družstevního bytu zahrnutého do převáděné jednotky, se další členský vklad vztahující se k tomuto družstevnímu bytu použije na úhradu ceny, za kterou bude daná jednotka převáděna členovi. Cena za převod jednotky se bude zpravidla rovnat dalšímu členskému vkladu, kterým (kterými) se člen podílel na pořizovacích nákladech podílem připadajícím

- na družstevní byt, zahrnutý do převáděné jednotky.
5. Spolu s cenou za převod jednotky je člen družstva, jemuž se jednotka do vlastnictví převádí, povinen uhradit veškeré poplatky a daně spojené s převodem dané jednotky a dále též podíl na nákladech vynaložených na vypracování prohlášení vlastníka domu, pokud tak rozhodne představenstvo bytového družstva.
 6. Ustanovení tohoto článku stanov se obdobně vztahují na družstevní nebytové prostory.

V. ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 24 Orgány družstva

Orgány bytového družstva jsou:

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

Článek 25 Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
2. Členská schůze:
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy představenstva družstva, členy kontrolní komise a jejich náhradníky
 - c) určuje výši odměny členům představenstva a kontrolní komise,
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - e) rozhoduje o zvýšení nebo snížení zapisovaného kapitálu
 - f) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle ust. § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
 - g) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle ust. § 608 ZOK,
 - h) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - i) projednává zprávy představenstva a kontrolní komise,
 - j) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
 - k) schvaluje zásady hospodaření s majetkem družstva,
 - l) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - m) rozhoduje o zřízení fondů a schvaluje jejich směrnice,
 - n) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním právním předpisem,
 - o) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
 - p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - s) schvaluje domovní řád a další závazné předpisy pro činnost družstva,
 - t) rozhoduje o základních otázkách koncepce rozvoje družstva

- u) rozhoduje o přijetí nových členů na základě jejich písemných přihlášek,
 - v) rozhoduje ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele,
 - w) rozhoduje o zrušení družstva,
 - x) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti nebo, které si vyhradí k rozhodnutí.
3. 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 26

Svolání členské schůze

1. Předseda družstva svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva, nejméně však jednou za každé účetní období.
2. 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.
3. Předseda družstva svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:
 - a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
 - b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
4. Předseda družstva svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % (slovy: deset procent) členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu (1/5) všech hlasů.
5. Svolavatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
6. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:
 - a) firmu a sídlo bytového družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze a
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
7. 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.
8. V ostatním se svolání členské schůze, resp. náhradní členské schůze, řídí příslušnými ustanoveními ZOK.

Článek 27 Usnášeníschopnost, rozhodování členské schůze

1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva, majících většinu všech hlasů nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.
2. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů. Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden (1) hlas.
3. Jestliže má být přijato usnesení o některé z těchto záležitostí :
 - finanční asistence,
 - uhrazovací povinnost
 - přeměna družstva nebo zrušení družstvaje členská schůze schopna se usnášet jsou-li přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a pro usnesení hlasovaly alespoň dvě třetiny přítomných členů.
4. Pro změnu stanov týkajících se a) podmínek, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a b) podrobnější úpravy práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
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 zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů bytového družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
6. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle ust. § 660 až ust. § 662 ZOK.
7. O průběhu jednání členské schůze se pořizuje **zápis**, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK.
8. Usnesení členské schůze o změně stanov, přeměně družstva a zrušení družstva s likvidací se osvědčuje veřejnou listinou.
9. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.

Článek 28 Rozhodování per rollam

1. Rozhodnutí členské schůze se může uskutečnit způsobem per rollam.
2. V případě rozhodování per rollam zašle předseda družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí deset (10) dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.

4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) tohoto článku představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
5. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.
6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
7. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnutí přijato, oznámí osoba oprávněná jednání svolat způsobem stanoveným ZOK a stanovami pro svolání členské schůze všem členům do deseti (10) dnů ode dne přijetí rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Článek 29

Představenstvo družstva

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Představenstvo má 5 členů volených členskou schůzí družstva na pětileté funkční období.
2. Členové představenstva ze svého středu volí předsedu a místopředsedu. Bytové družstvo navenek zastupuje předseda nebo jiný člen představenstva. Právní úkony, pro které je předepsána písemná forma, podepisují za družstvo dva členové představenstva a to předseda nebo místopředseda a člen představenstva.
3. Představenstvo družstva v rámci své působnosti podle odstavce 2. tohoto článku 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, projednává podněty a návrhy členů družstva a stížnosti nečlenů družstva, na něž reaguje do třiceti (30) dnů, 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.
4. Představenstvo se schází dle potřeby, zpravidla jednou za tři měsíce. Schůzi představenstva svolává jeho předseda e- mailem. O svolání schůze představenstva je předseda povinen zároveň informovat kontrolní komisi.
5. Představenstvo je usnášeníschopné, pokud se jeho zasedání účastní alespoň tři členové. Při hlasování má každý člen představenstva jeden (1) hlas. Představenstvo družstva je povinno obstat si předchozí souhlas členské schůze k právnímu jednání, na jehož základě má bytové družstvo získat právo anebo převzít povinnost, jehož (jejíž) hodnota vyjádřená v penězích přesahuje v jednotlivém případě částku, jejíž výši stanoví svým rozhodnutím členská schůze, a není-li takového rozhodnutí, pak částku 300.000,-Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých) včetně daně z přidané hodnoty, přičemž při stanovení hodnoty povinnosti či práva se u nepeněžitého plnění vychází z jeho obvyklé ceny v čase a místě vyjádřené v penězích, u smluv uzavřených na dobu neurčitou se vychází z výše hodnoty práva či povinnosti vypočtené za tři (3) roky trvání smlouvy a u smluv uzavřených na dobu určitou z výše hodnoty práva či povinnosti za celou dobu trvání smlouvy; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy nemovité věci způsobené havárií .
6. Představenstvo družstva je povinno oznámit bez zbytečného odkladu členské schůzi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů. U plánovaných investic přesahujících 1 milion Kč včetně DPH je představenstvo povinno seznámit před uzavřením smlouvy s cenovou nabídkou pěti

- zhotovitelů členskou schůzi, která výsledek výběrového řízení schválí.
7. Člen představenstva družstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Členové představenstva nesmí být osobami blízkými ve smyslu občanskoprávních předpisů.
 8. Člen, který má být zvolen za předsedu družstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 7 tohoto článku předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne předseda družstva vykonávat v průběhu výkonu funkce předsedy družstva, písemně oznámí tuto okolnost členské schůzi a členská schůze do jednoho (1) měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce předsedy družstva.
 9. Funkce člena představenstva družstva zaniká uplynutím funkčního období, odstoupením z funkce, odvoláním nebo smrtí.

Článek 30 **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Při výkonu své působnosti je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
2. Kontrolní komise má 3 členy volené členskou schůzí. Členové komise ze svého středu volí předsedu kontrolní komise.
3. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
4. Při zjištění nedostatků, které kontrolní komise předala představenstvu s požadavkem jejich odstranění, a představenstvo nezjedná nápravu, dává předseda kontrolní komise podnět ke svolání členské schůze, která musí být svolána do 40 dnů od doručení podnětu.
5. Předseda kontrolní komise nebo člen kontrolní komise pověřený má právo účastnit se schůze představenstva družstva.
6. Kontrolní komisi svolává podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce, předseda kontrolní komise.
7. Každému členu kontrolní komise včetně předsedy náleží při hlasování v komisi jeden hlas. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů svých členů.
8. Při zániku funkce člena kontrolní komise, zvolí nového člena kontrolní komise nejbližší členská schůze.
9. Kontrolní komisi přísluší za její činnost odměna, jejíž výši stanoví členská schůze.

Článek 31 **Výkon funkce**

1. Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu jeden (1) hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
2. Je-li členem voleného orgánu fyzická osoba, musí dosahovat osmnácti (18) let, být plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a nesmí u ní nastat skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.
3. Je-li členem bytového družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu bytového družstva, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak tuto právnickou osobu-člena voleného orgánu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
4. Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech (3) letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
5. Funkční období volených orgánů je pět (5) let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Opětovná volba je možná.
6. Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, který jej zvolil. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho (1) měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
7. Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je schválena usnesením členské schůze.

VI. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 32

Zdroje, fondy družstva

1. Finančními zdroji družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného družstevních bytů a družstevních nebytových prostor, dotace na opravy, zálohy na služby a příp. další zdroje. O rozdělení prostředků rozhoduje členská schůze podle potřeb družstva v souladu s platnými právními předpisy a stanovami.
2. Bytové družstvo vytváří **fond oprav** jako dlouhodobý finanční zdroj určený na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací domu. Fond oprav se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
3. Bytové družstvo může podle svých potřeb vytvářet z rozhodnutí členské schůze i další fondy družstva, Členská schůze též stanoví pravidla (směrnice) pro tvorbu a podmínky čerpání jednotlivých fondů.

Článek 33

Zisk a ztráta

1. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů - nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.
2. Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:
 - a) z nerozděleného zisku minulých let,
 - b) ze zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
 - c) z kapitálových fondů,
 - d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
 - e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d)

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 34

Zrušení a zánik bytového družstva

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

Článek 35

Změna stanov, účinnost

1. Změny stanov nabývají účinnosti dnem, kdy je schválila členská schůze.
2. Usnesení členské schůze může stanovit účinnost dnem pozdějším.
3. Dojde-li ke změně stanov, bude úplné znění stanov se zpracovanými změnami zveřejněno bez zbytečného odkladu na internetových stránkách družstva.