

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA V ZÁPOLÍ 27

Článek 1 Obchodní firma a sídlo

1. Obchodní firma družstva: **Bytové družstvo V Zápolí 27**
2. Sídlo družstva: V Zápolí 1252/27, Praha 4 Michle 141 00
3. IČO 618 61 693.
4. Družstvo bylo založeno usnesením ustavující schůze konané dne 25.4.1994 a bylo zapsáno v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v oddílu Dr. , vložka 1694 .

Článek 2 Právní postavení

Bytové družstvo V Zápolí 27 (dále jen bytové družstvo nebo jen družstvo), které přijalo tyto Stanovy, je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.

Bytové družstvo V Zápolí 27 je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen ZOK), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen NOZ) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo a těmito stanovami.

Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak.

Družstvo zastupuje předseda nebo místopředseda. Při podepisování za družstvo připojí k obchodní firmě družstva svůj podpis spolu s údajem o své funkci dva členové představenstva, z nichž jeden musí být předseda nebo místopředseda.

Bytové družstvo zřídilo ve svém sídle informační desku, která je trvale přístupná všem členům .

Článek 3

Předmět činnosti družstva

1. Účelem založení a předmětem činnosti Bytového družstva V Zápolí 27 je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov .
2. Družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domu a bytů pro své členy jako nájemce, jakož i nájemce bytů, kteří členy nejsou, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.
3. Ustanovení těchto stanov , týkajících se družstevních bytů, se obdobně vztahují na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně ze stanov nebo z povahy věci něco jiného.
4. K zajišťování provozních činností (technických, správních, ekonomických) spojených s předmětem činnosti dle odst. 1 až 3 je družstvo oprávněno uzavřít smlouvu s fyzickou nebo právnickou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; po předchozím schválení smlouvy členskou schůzí.

Článek 4

Omezení při nakládání s majetkem

1. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovu s družstevními byty a pozemek jimi zastavěný a s nimi věcně související bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
2. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budově s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěnými a s nimi věcně souvisejícími, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
3. Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto bytům rozhoduje členská schůze.

Článek 5

Družstevní podíl – obecná ustanovení

1. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje; to se netýká družstevního podílu ve společném jmění manželů.
3. Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.

Článek 6

Základní kapitál a vklady členů

1. Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
2. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, který je souhrnem základního členského vkladu a dalších členských vkladů. Členským vkladem se člen družstva podílí na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen družstva stane nájemcem nebo jehož je nájemcem.
3. Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více předměty jeho nájmu za podmínek podle těchto stanov a dalších předpisů.

Článek 7

Základní členský vklad

1. Výše základního členského vkladu (dále ZČV) je pro všechny členy stejná : 35 715,-Kč. Základní členský vklad je peněžitý a nelze jej za trvání členství v bytovém družstvu vracet a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.
2. Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k ZČV a splacení celé jeho výše, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva. Písemné prohlášení se vyhotovuje formou veřejné listiny a předává se družstvu současně s přihláškou za člena.
3. Vkladová povinnost k ZČV musí být splněna splacením v penězích nejpozději do 15 dnů ode

dne jejího převzetí . Jestliže uchazeči o členství do 2 měsíců ode dne, kdy splnil vkladovou povinnost , členství v družstvu nevznikne, je družstvo povinno mu vrátit vše, co na její splnění splatil.

4. Zvýšení ZČV doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Souhlas musí být písemný s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky upravuje ZOK.
5. Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodne o tom členská schůze při dodržení postupu dle § 568 ZOK.

Článek 8 Další členský vklad

1. Podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu a vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je též převzetí a splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu.
2. Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen družstva stane nájemcem nebo jehož je nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovitosti, tak při pořízení nových bytů přístavbou, vestavbou, nástavbou apod.
3. Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí učiní člen formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem .
4. Člen se může podle článku 6 odst. 3 podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.

Článek 9 Způsob určení výše dalšího členského vkladu a způsob určení jeho splacení (splnění)

1. Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určí svým usnesením členská schůze takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (domu, pozemku) připadající na byt, jehož je nebo bude člen nájemcem nebo na jehož pořízení se podílí. Výši dalšího členského vkladu při založení družstva určila ustavující členská schůze družstva podle podlahové plochy jednotlivých bytů v domě.
2. Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu ,určí svým usnesením členská schůze tak, aby odpovídala alespoň v místě obvyklé výši ceny obdobného bytu.
3. Členská schůze vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení členská schůze současně určí.

Článek 10 Smlouva o dalším členském vkladu

1. Smlouva o dalším peněžitým členském vkladu obsahuje, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
 - a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu,
 - b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství nebo

c) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, jakou část dalšího členského vkladu je povinen splatit před vznikem členství a v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část s tím, že při prodloužení 30 dní u jediné splátky se celá zbývající výše dalšího členského vkladu stane splatnou;

d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu (bytu) se další členský vklad vztahuje.

2. V případě, že v době uzavření dohody o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se v dohodě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, schváleném představenstvem družstva, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí představenstvo, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.
3. Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjednává dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje. Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje představenstvo.

Článek 11

Více dalších členských vkladů téhož člena

1. Má-li být s družstevním podílem a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, ke kterému předmětu nájmu se vztahuje.
2. Několik členů případně všichni členové družstva se mohou společně podílet každý svým dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z nich.
3. Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané dle čl. 10 a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu (jehož nájemcem je či bude jiná osoba) se další členský vklad vztahuje.
4. V případě dalších členských vkladů dle odst. 2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednává též samostatná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu vztahujícího se k tomuto bytu.

Článek 12

Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

1. Není-li sjednáno v dohodě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vrátet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2.
2. Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.
3. V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavce 1 a 2 obdobně.

Článek 13

Podmínky pro členství, vznik členství

1. Členem družstva může být pouze fyzická osoba za podmínek určených ZOK a těmito stanovami .
2. Členství právnických osob je vyloučeno.
3. Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy družstva se stávají osoby uvedené na příloze notářského zápisu. Za trvání družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením celé jeho výše nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.
4. Za trvání 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. Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy družstva a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků.
6. Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou dále upraveny stanovami.

Článek 14

Postup pro přijetí za člena

1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň
 - a) obchodní firmu bytového družstva;
 - b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství;
 - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a případně v závazku ke sjednání dohody o dalším členském vkladu ve výši určené podle čl. 9. spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se vklad vztahuje.
2. Představenstvo rozhodne o přijetí za člena zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno přijatému členovi a jedno bytovému družstvu. Členovi se předává toto rozhodnutí buď osobně nebo se zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou není-li předáno osobně proti podpisu.
3. V případě zamítnutí přihlášky uchazeče o členství je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství a to 30 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

Článek 15

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, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví více osob, uvádějí se do seznamu členů všichni spoluvlastníci a zároveň musí být uvedeno, koho určili jako správce společné věci.
2. Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi,
- b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu;
- c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu);
- d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.

Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby a ve vztahu k členům družstva.

- 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; družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.
- 4. Doručuje-li družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud člen oznámil bytovému družstvu do seznamu členů jinou doručovací adresu než je jeho bydliště, pak ta platí pro doručování .

Článek 16

Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva

- 1. Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
- 2. Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva.
- 3. V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zmocněného zástupce na 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;
 - c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení;
 - d) podílet se na činnosti družstva podle zákona, těchto stanov a podle usnesení orgánů družstva;
 - e) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a na případnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva;
 - f) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách dle zákona a těchto stanov ;
 - g) obdržet na svou žádost kopii zápisu z členské schůze; představenstvo může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu.
- 4. V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:
 - a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů družstva;
 - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle dohody o dalším členském vkladu,
 - c) oznamovat a podle povahy údajů doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu a plynoucích z nájmu družstevního bytu ;
- 5. Družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odst.3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odst. 4.

Článek 17

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu-obecně

Práva a povinnosti člena a družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, jsou upravena ve článku 32 stanov (nájem družstevního bytu).
Není-li v těchto stanovách a v ZOK upraveno jinak, použijí se ustanovení NOZ o nájmu bytu.

Článek 18

Převod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s družstvem nejpozději do 15 dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.
4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
5. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze.
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 článku 40 odst.1 těchto stanov.

Článek 19

Přechod družstevního podílu

1. Přechod družstevního podílu v družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklých rozdělením jeho původního družstevního podílu.

3. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
4. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy se stal dědicem. Výpovědní lhůta je 3 měsíce. Pokud podá dědic tuto výpověď, platí, že se nestal členem družstva. Po dobu výpovědní lhůty není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva.
5. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem podílu spojeny, se řídí ustanovením čl.40 odst.1,2.

Článek 20

Rozdělení družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odst. 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů, nově vzniklých rozdělením, se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov.
2. Rozdělení družstevního podílu je možné jen v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu, nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.
3. Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního podílu se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, s tím, že právní účinky nastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem družstvu ve výši určené stanovami bytového družstva..
4. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním podílem spojeny.
5. Právní důsledky, týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článků 33 a 34 odst.3.

Článek 21

Splynutí družstevních podílů

1. Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu představovanou podílem nově vzniklým rozdělením původního podílu tohoto jiného člena.
2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu dle odstavce 3.
3. Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetích osob, splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst.1, nedohodne s touto třetí osobou (těmito třetími osobami) jinak.
4. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 33.

Článek 22

Zánik členství v bytovém družstvu

1. Členství v bytovém družstvu zaniká
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;
 - d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - i) doručením vyrozmění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci;
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce;
2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

Článek 23

Dohoda o zániku členství

1. Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen písemně a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den , kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
2. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.

Článek 24

Vystoupení člena z bytového družstva

1. Člen může z bytového družstva vystoupit a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 3 měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.

Článek 25

Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

1. Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.
2. K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odstavce 1 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
3. Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odstavce 1, není pro něj schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

Článek 26

Vyloučení člena z bytového družstva

1. Člen družstva nebo společní členové družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen (nebo společní členové)
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti;
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu podle zákona a těchto stanov;
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
2. Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z bytového družstva podle písm.c) jsou:
 - a) poskytnutí bytu do podnájmu bez souhlasu družstva nebo porušení podmínek, za kterých byl tento souhlas poskytnut,
 - b) neoznámení skutečného počtu osob, které v bytě bydlí a to ani po písemné výzvě,
 - c) nesplnění povinností oznamovat a podle povahy údajů také doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala jakož i oznamovat veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu.
3. 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 dále 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.

Článek 27

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

1. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 4.
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 dnů.
3. O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva.
4. Ustanovení odstavců 1 až 3 se nepoužije a družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výzvy lze vždy v případě, pokud je pravomocně odsouzen za úmyslný trestní čin spáchaný proti družstvu, nebo proti členovi družstva.

Článek 28

Rozhodnutí o vyloučení

1. O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.
2. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

3. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení ke členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
4. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

Článek 29

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

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

Článek 30

Společná ustanovení k vyloučení

1. Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
2. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.
3. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
4. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
5. Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
6. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 5 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
7. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

Článek 31

Nárok na vypořádací podíl

1. Zánikem členství v bytovém družstvu za trvání družstva vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního 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 kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.
4. Podílel-li se podle odstavce 3 člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem a které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů.
5. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.
6. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

Článek 32

Nájem družstevního bytu

1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
2. Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:
 - a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
 - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov. Zakládajícím členům družstva vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a právo na užívání družstevního bytu vznikem jejich členství v družstvu.
3. Novým členům vzniklo nebo vznikne toto právo se vznikem jejich členství, zaplacením základního členského vkladu a po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu v souvislosti s předmětem nájmu a splacením celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části, podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.
4. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu. Pro nájemce, kteří nejsou členy družstva, platí ustanovení NOZ a dalších předpisů.

Článek 33

Právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu

1. V případech, kdy je s členstvím v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu také 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 nájmních smluv k více předmětům nájmu.

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

Článek 34

Smlouva o nájmu družstevního bytu

1. Nájemní smlouvou bytové družstvo jako pronajímatel přenechává členovi družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 35. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:
 - a) označení a popis předmětu nájmu, vybavení bytu, stav bytu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl.35, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku;
 - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitosti s tím spojených;
 - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami, případně s usnesením členské schůze.
 - 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. Pro nájemce-nečleny družstva kromě příslušného ustanovení stanov platí ustanovení NOZ a další zákonné předpisy.
3. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

Článek 35

Nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením

1. Postup při stanovení výše nájemného určuje 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.
2. Při změně nájemného musí družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla změna nájemci oznámena.
3. Pro nájemce – nečleny čl.35 odst.1 neplatí, výše nájemného je v souladu s občanským zákoníkem upravena zvláštními předpisy. Výše záloh na služby, spojených s bydlením, je propočtena dle stejného principu pro všechny nájemce (členy i nečleny družstva) dle čl.36.

Článek 36

Úhrady cen služeb spojených s bydlením

1. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostorů v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, odvoz komunálního odpadu, provoz výtahu, úklid společných prostorů, úklid chodníků a údržba souvisejících pozemků a provozní náklady režijní povahy (pojištění domu, daň z nemovitosti, ekonomická a administrativní správa nemovitosti). Pro členy družstva – nájemce platí odst. 1 v plném rozsahu, nájemci – nečlenové nehradí provozní náklady režijní povahy.
2. Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Představenstvo 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. Způsob rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé vody podléhá rozhodnutí členské schůze, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

Článek 37

Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

1. Bytové družstvo zejména:
 - a) má povinnost zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu a domu a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů; týká se všech nájemců – členů i nečlenů bytového družstva.
 - b) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu ve vlastnictví družstva, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu;
 - c) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 39, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
2. Družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě rozhodnutí členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Nesplnění této podmínky je považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu podle čl. 26 odst. 3 těchto stanov.

Článek 38

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;

- 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) nájemce a osoby byt s nájemcem užívající jsou povinni respektovat noční klid, dodržovat klid a pořádek v domě i bytě, zejména neobtěžovat ostatní nájemce v domě hlukem, zápachem, hlasitou hudbou, zvuky zvířat nad míru obvyklou běžným poměrům v domě. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení členských povinností;
- d) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeným v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách;
- e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned 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 družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla;
- f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě;
- g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li 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. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečných odkladů. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- h) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 39,
- i) po předchozí písemné výzvě umožní družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku;
- j) po předchozím oznámení umožní osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), případně indikátorů, jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
- k) má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě;

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 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 družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.
3. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.
Takto udělený souhlas představenstva nenahrazuje povolení stavebního úřadu, pokud je nutné podle jiných právních předpisů.
4. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
5. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.
6. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Žádost podává písemně člen-nájemce představenstvu družstva a v případě udělení souhlasu je povinen zaplatit poplatek (dle odst. 8). Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět nejdéle na dobu 1 roku. V případě opakovaného souhlasu pro stejného podnájemce se další poplatek neplatí. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva.
Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájmem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
7. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném členskou schůzí.
8. Nájemce je povinen platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu, např. spojené s povolením stavebních úprav v bytě nebo povolením podnájmu, ve výši schválené příslušným orgánem družstva.

Článek 39 **Opravy a údržba v bytě**

1. 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. Opravy a údržbu, kterou je nutno dle jiného zákona provádět osobou odborně způsobilou, je nájemce povinen zajistit tímto způsobem a je povinen tuto skutečnost družstvu doložit..
2. Součástí bytu je veškerá vnitřní instalace v bytě (rozvody plynu, vody, odvod splaškových vod, elektroinstalace), všechny vnitřní dveře a vstupní dveře do bytu, zařízení kuchyní včetně dřezu a sporáku, vestavěné skříně ,sanitární vybavení- WC,vana,směšovací baterie.
Součástí bytu nejsou stoupací vedení včetně bytových uzávěrů a venkovní výplně otvorů-okna a balkónové dveře.
3. Byt a jeho součásti jsou ohraničeny vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt a hlavními uzavíracími ventily přívodu vody, plynu a pojistkami elektroinstalace pro byt.
4. Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady opravy a údržbu v bytě zejména spojenou s běžným užíváním bytu, včetně oprav a údržby vnitřního vybavení bytu včetně výměny zařizovacích předmětů; případně spojenou s opravami, údržbou i výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody až k hlavním uzávěrům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě.
Pro nájemce, kteří nejsou členy družstva,platí ustanovení NOZ a jiných právních předpisů.
5. Za běžné opravy a údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se **nepovažují** opravy mimo ohraničení bytu dle odst. 3, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla včetně rozvodů v bytě, radiátorů, ventilů ,včetně zařízení sloužícího pro rozúčtování nákladů na topení, přívodu STA do bytu,opravy a výměny bytových měřičů vody, opravy a výměny stoupacích vedení procházejících prostorami bytu,domácích telefonů a společných rozvodů k nim, výměny oken nebo jejich částí , pokud členská schůze nerozhodne jinak.
6. Náklady spojené s údržbou nebo úpravami bytu nejsou součástí členského podílu člena a nemohou být požadovány na družstvu .
7. Nájemce povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu. Nájemce nesmí jakýmkoli způsobem zasahovat do vnější fasády domu..

Článek 40 **Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu**

1. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
2. Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
3. Při rozdělení družstevního podílu,s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu,musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu. Tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

4. Při splnutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splnul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.
5. S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči družstvu a dluhů družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.
6. Ustanovení odstavců 1 až 5 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.

Článek 41

Společné členství manželů v družstvu a společný nájem družstevního bytu

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.
2. Jde-li o společné členství manželů v družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
3. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
4. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
5. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
6. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
7. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
8. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

Článek 42

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

1. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem 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 NOZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních NOZ o manželství.

Článek 43

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

1. Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
2. Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu členy nepoužijí. Platí pouze pro nájemce, kteří nejsou členy bytového družstva.
3. Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.
4. 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.
5. Osoba, již zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li 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 družstva a osoba předávající byt družstvu. Byt musí být odevzdán 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 družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si 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.
6. Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi družstvem a členem družstva - nájemcem případně nájemcem - nečlenem se řídí i nadále ustanoveními NOZ a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu případně dalších obecně platných předpisů. Obdobně to platí i pro pronájem nebytového prostoru. U nájemníků – nečlenů, kteří v bytech bydlili v době založení družstva, byly převzaty závazky předchozího majitele domu a ve smlouvách k nim bylo přihlédnuto.
7. Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 6 mohou být upraveny usnesením členské schůze, schválením změn v domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů uzavřených mezi bytovým družstvem a členy-nájemci družstevních bytů případně mezi družstvem a nájemci- nečleny družstva.

Článek 44

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise, je-li zřízena.

Postavení a působnost členské schůze a představenstva se řídí ustanoveními ZOK o orgánech malého družstva a těmito stanovami.

2. Do orgánů družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
3. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, je plně způsobilá k právnímu jednání, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala 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.
4. Člen, který má být volen do orgánu družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
5. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).
6. Funkční období volených orgánů je 3 roky. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.
7. Člen voleného orgánu bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen písemným prohlášením doručeným tomu orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
8. O průběhu jednání pořizuje ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který 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. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka a prezenční listina.
9. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda funkci za celý volený orgán včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánů, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti předávání funkce.
10. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena představenstva. Zejména je povinen předat všechny písemnosti družstva, které má ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu

s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přejímajícím.

11. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce ani ve směrnici členské schůze.
12. V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

Článek 45 Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, prostřednictvím které se členové podílí na řízení a kontrole družstva a jeho orgánů.
2. Do výlučné působnosti členské schůze patří zejména:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) volit a odvolávat členy představenstva ;
 - c) rozhodovat o určení výše odměny představenstva dle čl. 44 odst.11;
 - d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
 - e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK , její změnu a zrušení;
 - f) schvalovat přijetí nového člena ;
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
 - h) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě o způsobu úhrady ztráty dle § 750 ZOK;
 - i) rozhodovat o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen a o zřízení a způsobu použití dalších fondů ;
 - j) schvaluje přijetí úvěru nebo zřízení zástavního práva ;
 - k) rozhodovat o přeměně bytového družstva za podmínek stanovených zvláštním zákonem;
 - l) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu ,schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení;
 - m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
 - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
 - o) schvalovat zprávu likvidátora a rozhodovat o naložení s likvidačním zůstatkem;
 - p) rozhodovat o dalších otázkách které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti ;
 - s) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - u) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a o činnosti družstva;
 - v) rozhodovat o provedení auditu včetně projednání zprávy auditora.
3. O záležitostech uvedených v bodech a, f, g, j, k, m, o, a v případech uvedených v § 650 odst. 2 ZOK rozhoduje členská schůze **dvoutřetinovou většinou** přítomných členů družstva.
4. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují ;to neplatí,pokud se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva.
5. 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 družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této schůzi.

6. O průběhu členské schůze a jejích usneseních, o volbě členů orgánů se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud jednací řád neurčí jinak. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka případně další přílohy. V případě schvalování hospodářských výsledků jsou veškeré dokumenty převedené na CD zpřístupněny v obchodním rejstříku. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo v jednacím řádu.
7. Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání; Nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

Článek 46 **Svolávání členské schůze**

1. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
2. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na informační desce družstva a současně ji předá členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním a předáním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
3. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje
 - a) firmu a sídlo bytového družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze,
 - c) označení, zda se pořádá členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze
 - e) místo, kde se může člen seznámit s podklady k projednávaným záležitostem pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
4. Má-li dojít ke změně stanov nebo přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
5. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
6. Představenstvo 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.
7. Na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva nebo likvidátor, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
8. Představenstvo svolá členskou schůzi jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % členů bytového družstva.

9. Není-li členská schůze svolána na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst.3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.
10. Jestliže tyto osoby nebo orgán tak neučiní do 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.
11. Není-li členská schůze svolaná na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst.3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud osoby podle § 639 odst.3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.
12. Na žádost orgánu nebo 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.
13. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové a všichni s projednáním souhlasí. Platí to i v případě podle odstavce 12 věta druhá.
14. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, volbě členů představenstva se pořizuje zápis dle čl. 45 odst. 6 Stanov.

Článek 47

Usnášeníschopnost členské schůze

1. Každý člen má při hlasování má jeden hlas.
2. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva, nevyžaduje-li zákon větší účast členů.
3. Členská schůze se usnáší nadpoloviční většinou hlasů přítomných, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy členů vyšší počet hlasů.
4. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměnu družstva.
5. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc k zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena k zastoupení pro jednu nebo více členských schůzí. Nikdo nesmí být zastoupen zmocněncem více než třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
6. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou hlasovat dle § 660 až 662 ZOK.

Článek 48

Neplatnost usnesení členské schůze

1. Každý člen družstva, likvidátor, člen představenstva se může dovolávat u soudu neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost právního jednání pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva.
2. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení členské schůze je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

3. Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodným právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit.

Článek 49 Náhradní členská schůze

1. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi .
2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20% členů, nejméně však 5 členů.
3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

Článek 50 Rozhodování per rollam

1. Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze nebo představenstva uskuteční způsobem per rollam.
2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje :
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena , která činí 20 dnů ; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a další údaje, určí-li tak stanovy.
4. Nedoručí-li člen ve lhůtě dle odst. 3 písm. b) 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 rozhodnuto , oznámí představenstvo všem členům bez zbytečného odkladu ode dne rozhodnutí per rollam. V oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Článek 51 Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním a výkonným orgánem družstva.
2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze.

3. Představenstvo v rámci své působnosti dle odst. 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona a 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. Představenstvo rozhoduje o výdajích družstva do 50 000,- Kč.
4. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu členské schůzi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
5. Představenstvo má 5 členů a je voleno na funkční období 3 roky. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
6. Člen představenstva nesmí být současně jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení.
7. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 6 předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva; tuto okolnost písemně oznámí představenstvu, a pokud členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány.
8. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu.
9. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc.
10. Schůzi představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda, zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva.
11. Schůze představenstva se mohou zúčastnit další osoby, jejichž přítomnost je pro řešení určité problematiky žádoucí.
12. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.

13. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud tyto stanovy nebo členská schůze stanoví pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.
14. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající. 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.
15. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda .
16. K upřesnění pravomocí a vzájemných vztahů orgánů a správy družstva, způsobu jejich jednání a rozhodování může představenstvo vydat organizační řád družstva, popřípadě další interní normy, upravující spisovou manipulaci a další administrativní a organizační náležitosti.
17. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena ,ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
18. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může představenstvo náhradní členy jmenovat (kooptovat) do příští členské schůze. Nelze-li uplatnit postup dle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
19. Předseda představenstva :
 - a) organizuje činnost představenstva, svolává a řídí jeho schůze;
 - b) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
 - c) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma;
 - d) plní další úkoly podle organizačního řádu a ostatních interních norem družstva nebo na základě zmocnění představenstva a ty úkoly, které je povinno družstvo zabezpečovat a plnit, a kde podle stanov není určena pravomoc jiného orgánu družstva.
20. Předseda dále rozhoduje v součinnosti s představenstvem o vymezených bytových záležitostech.

Článek 52 Kontrolní komise

1. Pokud počet členů bytového družstva je menší než 50 , družstvo nemá kontrolní komisi.
2. Její působnost vykonává členská schůze a každý člen družstva má vůči statutárnímu orgánu stejnou pravomoc, jako kontrolní komise.

Článek 53

Hospodaření bytového družstva

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti a na svůj účet. Družstvo předkládá ke schválení členské schůzi účetní závěrku a další výstupy z účetnictví.
2. Zdrojem krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z pronájmu bytů, ostatní výnosy, přijaté zálohy na služby a provoz domu a čerpání finančního zdroje na opravy.
3. Po skončení zúčtovacího období provede družstvo vyúčtování nákladů a odpovídajících zúčtovatelných záloh se všemi členy a nájemníky dle článku 35 a 36 stanov.

Článek 54

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice- fond oprav)

1. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými příspěvky členů i mimořádnými příspěvky z výnosů (nájemného) dle rozhodnutí členské schůze.
2. Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na pořízení pozemku souvisejícího s domem či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
3. Způsob tvorby a použití tohoto zdroje odpovídá platnému právnímu předpisu v souladu s rozhodnutím orgánů družstva (členské schůze či představenstva).

Článek 55

Fondy bytového družstva

1. Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku.
2. Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
3. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

Článek 56

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva.
2. Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.

Článek 57

Zisk bytového družstva

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

Článek 58

Ztráta bytového družstva

Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:

- a) z nerozděleného zisku minulých let;
- b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny;
- c) uhrazovací povinností členů;
- d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu;
- e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d).

Článek 59

Zrušení 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 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.

Článek 60

Zánik bytového družstva

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 61

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanov bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
2. Za nájemní smlouvy dle čl. 34 těchto stanov se považují Dohody o užívání bytů, uzavřené se členy dle dřívějších předpisů. Nájemní smlouvy s nečleny družstva podléhají plně ustanovením NOZ a souvisejícím předpisům.
3. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov končí funkční období dosavadní kontrolní komise. Funkční období členů představenstva, kterým vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy.
4. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
5. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje zákonu č. 90/2012 SB., o obchodních korporacích (ZOK) podle § 777 odst. 5 zákona. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.

6. Na základě postupu dle odst.1 nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst. 5 ZOK.

Článek 62 **Přechodná ustanovení**

1. Dosavadní vklady vedené na účtu „základní kapitál“ a označené ustavující členskou schůzí bytového družstva jako „základní vklady“ se upraví ke dni účinnosti těchto stanov na jednotnou výši 35.715,- Kč u každého člena a stanou se tak základními členskými vklady podle ZOK.
2. Splacené částky dalších členských vkladů podle rozhodnutí ustavující členské schůze , doposud vedené na účtu „kapitálové fondy“ , budou ke dni účinnosti nových stanov převedeny jako další členské vklady podle ZOK na účet „základní kapitál“ a budou z nich členům v případě potřeby doplněny jejich základní členské vklady do stanovené výše 35.715,- Kč.
3. Družstvo vypracuje převodní tabulku úprav podle předchozích odstavců, která bude přílohou usnesení o přijetí nových stanov podle ZOK.

Článek 63 **Závěrečné ustanovení**

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze ze dne..... jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, nestanoví-li ZOK o nabytí účinnosti Stanov družstva něco jiného.

Účinnost těchto stanov je vázána na účinnost zákona č. 89/2012 Sb.,(nového občanského zákoníku-NOZ) a zákona 90/ 2012 Sb. (zákona o korporacích – ZOK).

