

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA WERICHOVA 981

(DÁLE JEN DRUŽSTVO)

OBSAH

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	3
1.1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ	3
1.2. FIRMA A SÍDLO BYTOVÉHO DRUŽSTVA	3
1.3. PŘEDMĚT ČINNOSTI	3
1.4. DRUŽSTEVNÍ PODÍL – OBECNÁ USTANOVENÍ	3
ČÁST DRUHÁ: ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ	4
2.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	4
2.2. ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD	4
2.3. ZVÝŠENÍ NEBO SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO ČLENSKÉHO VKLADU	4
2.4. DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD	4
2.5. SMLOUVA O DALŠÍM ČLENSKÉM VKLADU	5
2.6. VÍCE DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ TÉHOŽ ČLENA	6
2.7. VYPOŘÁDÁNÍ DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU ZA TRVÁNÍ ČLENSTVÍ	6
2.8. DALŠÍ MAJETOVÁ ÚČAST	CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.
ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU	7
3.1. PODMÍNKY PRO ČLENSTVÍ, VZNIK ČLENSTVÍ	7
3.2. POSTUP PRO PŘIJETÍ ZA ČLENA NA ZÁKLADĚ PÍSEMNÉ ČLENSKÉ PŘIHLÁŠKY	8
3.3. SEZNAM ČLENŮ	8
ČÁST ČTVRTÁ: PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA A BYTOVÉHO DRUŽSTVA	8
4.1. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA BYTOVÉHO DRUŽSTVA	9
ČÁST PÁTÁ: PŘEVOD, PŘECHOD, ROZDĚLENÍ A SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU	10
5.1. PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU	10
5.2. PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU	11
5.3. ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU	11
5.4. SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ A NÁJMU BYTU	12
ČÁST ŠESTÁ: ZÁNİK ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU	12
6.1. ZPŮSOBY ZÁNÍKU ČLENSTVÍ	12
6.2. DOHODA O ZÁNÍKU ČLENSTVÍ	13
6.3. VYSTOUPENÍ ČLENA Z BYTOVÉHO DRUŽSTVA	13
6.4. VYSTOUPENÍ ČLENA Z BYTOVÉHO DRUŽSTVA Z DŮVODU NESOUHLASU SE ZMĚNOU STANOV	13
ČÁST SEDMÁ: VYLOUČENÍ ČLENA Z BYTOVÉHO DRUŽSTVA	13
7.1. DŮVODY PRO VYLOUČENÍ	13
7.2. UDĚLENÍ VÝSTRAHY PŘED ROZHODNUTÍM O VYLOUČENÍ	14
7.3. ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ	14

7.4. POSTUP ČLENA PROTI ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ	15
7.5. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K VYLOUČENÍ	15
ČÁST OSMÁ: VYPOŘÁDACÍ PODÍL	16
<hr/>	
VYPOŘÁDACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ ZA TRVÁNÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA	16
8.1. NÁROK NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL	16
8.2. LHŮTA SPLATNOSTI VYPOŘÁDACÍHO PODÍLU	16
ČÁST DEVÁTÁ: NÁJEM DRUŽTEVNÍHO BYTU	16
<hr/>	
PRÁVO NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU DRUŽTEVNÍHO BYTU,	16
NÁLEŽITOSTI NÁJEMNÍ SMLOUVY	16
9.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	16
9.2. PRÁVO NA UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY NEBO PRÁVO NÁJMU A PŘEVOD ČI PŘECHOD DRUŽTEVNÍHO PODÍLU	16
9.3. NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O NÁJMU DRUŽTEVNÍHO BYTU	17
9.4. NÁJEMNÉ	17
9.5. PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ V DOMĚ S BYTY (SLUŽBY)	18
9.6. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI BYTOVÉHO DRUŽSTVA JAKO PRONAJÍMATELE DRUŽTEVNÍHO BYTU	18
9.7. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA BYTOVÉHO DRUŽSTVA JAKO NÁJEMCE DRUŽTEVNÍHO BYTU.	19
9.8. SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ V BYTOVÉM DRUŽSTVU A SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽTEVNÍHO BYTU	21
9.9. BYDLENÍ MANŽELŮ V DRUŽTEVNÍM BYTĚ, NEJSOU-LI SPOLEČNÝMI ČLENY BYTOVÉHO DRUŽSTVA	22
9.10. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K NÁJMU DRUŽTEVNÍHO BYTU	22
ČÁST DESÁTÁ: ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA	22
<hr/>	
10.1. OBECNÁ USTANOVENÍ O ORGÁNECH	22
10.2. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	22
10.3. ČLENSKÁ SCHŮZE	24
10.4. SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE	25
10.5. USNÁŠENÍ SCHOPNOST ČLENSKÉ SCHŮZE	26
10.6. NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE	27
10.7. ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM	27
VOLENÉ ORGÁNY A JINÉ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA	27
10.11. PŘEDSTAVENSTVO	27
10.12. KONTROLNÍ KOMISE	29
ČÁST JEDENÁCTÁ: HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ	30
<hr/>	
11.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	30
11.2. OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM	30
11.3. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE	30
11.4. FONDY BYTOVÉHO DRUŽSTVA	31
11.5. NEDĚLITELNÝ FOND	31
11.6. ZISK BYTOVÉHO DRUŽSTVA	31
11.7. ZTRÁTA BYTOVÉHO DRUŽSTVA	31
11.8. UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ	31
11.9. ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI	32
ČÁST DVANÁCTÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA	32

12.1. ZRUŠENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA	32
12.2. ZÁNÍK BYTOVÉHO DRUŽSTVA	32
13.1. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	32

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1.1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1.1. Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob, popřípadě pro společenství vlastníků jednotek na základě písemného pověření.

1.1.2. Bytové družstvo je obchodní korporací, zapisuje se do veřejného rejstříku a zřizuje se na dobu neurčitou.

1.1.3. Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy (§ 578 a následující ZOK).

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

1.2. FIRMA A SÍDLO BYTOVÉHO DRUŽSTVA

1.2.1. Bytové družstvo přijalo firmu: Bytové družstvo Werichova 981

1.2.2. Sídlo bytového družstva: Werichova 981/21, Hlubočepy, 152 00 Praha 5

1.2.3. IČ: 02355353

1.3. PŘEDMĚT ČINNOSTI

1.3.1. Předmětem činnosti družstva je pronájem a správa bytových a nebytových prostor a zajišťování služeb souvisejících s řádným hospodařením a provozem domů, bytů, nebytových prostor a pozemků.

1.4. DRUŽSTEVNÍ PODÍL – OBECNÁ USTANOVENÍ

1.4.1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Právy a povinnostmi se rozumí zejména:

- a) Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá,
- b) právo volit a být volen do orgánů družstva,
- c) právo účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
- d) právo podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,

- e) povinnost dodržovat stanovy,
- f) povinnost dodržovat rozhodnutí orgánů družstva.

1.4.2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je možné pouze v případě sourozenců, manželů nebo registrovaných partnerů.

1.4.3. Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.

ČÁST DRUHÁ: ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

2.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

2.1.1. Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.

2.1.2. Každý člen se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem a dalším členským vkladem. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá. ~~+§ 755 odst.~~

2.1.3. Základní členský vklad, zápisné a další majetkovou účast je povinen každý uchazeč o členství v družstvu uhradit určenému správci vkladu způsobem stanoveným Ustavující členskou schůzí. Členství nevzniká před zaplacením základního členského vkladu.

2.2. ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD

2.2.1. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 5 000 Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vratet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

2.2.2. Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, 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.

2.3. ZVÝŠENÍ NEBO SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO ČLENSKÉHO VKLADU

2.3.1. Zvýšení základního členského vkladu 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. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.

2.3.2. Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle § 568 ZOK.

2.4. DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD

2.4.1. Družstvo je založeno jako bytové družstvo za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů a k zajištění úhrady a následného právního převodu domu, bytů, nebytových prostor a pozemků do

vlastnictví bytového družstva. K realizaci této činnosti bytového družstva se členové bytového družstva zavazují k uhrazení dalšího členského vkladu. Finanční prostředky získané tímto vkladem budou bytovým družstvem použity na úhradu kupní ceny následujících nemovitostí:

- 2.4.2. pozemku parc. č. 1798/41 o výměře 1137 m², jehož součástí je bytový dům č.p. 981, včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Hlubočepy, 152 00 Praha 5.
- 2.4.3. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena bytového družstva na koupi nemovitostí uvedených v odstavci **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** tohoto článku. Další členský vklad se stanoví jako podíl z kupní ceny domu a pozemku, vypočítaný podle podílu plochy bytu (bytem pro výpočet plochy bytu je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení) člena bytového družstva k součtu ploch všech družstevních bytů v obytném domě.
- 2.4.4. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši schválené členskou schůzí uzavře bytové družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.
- 2.4.5. Každý člen bytového družstva se zavazuje splatit další členský vklad ve výši a lhůtě schválené členskou schůzí v návaznosti na „Pravidla postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy “ (dále jen Pravidla).
- 2.4.6. Každý člen bytového družstva může do termínu určeného představenstvem zaplatit poměrnou část dalšího členského vkladu, příp. celý další členský vklad. Bližší údaje budou členům bytového družstva oznámeny způsobem obvyklým pro předávání zpráv družstevníkům (nástěnka, internetové stránky...)
- 2.4.7. U člena bytového družstva, jenž nedoplatí celý další členský vklad, popř. jeho část najednou, bude platit nevyvratitelná domněnka, že požádal bytové družstvo o zajištění úvěru na částku rovnající se nezaplacené části jeho dalšího členského vkladu, kterou neuhradil do termínu určeného představenstvem. Bytové družstvo zajistí u vybraného bankovního ústavu úvěr rovnající se rozdílu mezi kupní cenou a vybranou částkou na dalších členských vkladech. Každý člen bytového družstva, který nezaplatil v dané lhůtě další členský vklad najednou, je povinen podílet se na splácení úvěru způsobem stanoveným těmito Stanovami a interním předpisem bytového družstva. Člen bytového družstva, který zaplatil další členský vklad najednou, se na splácení úvěru nebude podílet. Mimořádnou splátku dalšího členského vkladu nebo úvěru je člen oprávněn zaplatit pouze prostřednictvím bytového družstva v termínech daných představenstvem, jež budou stanoveny dle podmínek úvěrové smlouvy nebo po dohodě s příslušným bankovním ústavem, který úvěr bytovému družstvu poskytne.
- 2.4.8. Majetkovou účast člena bytového družstva (členský podíl) tvoří souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.
- 2.4.9. Dodatečně přijímaný člen bytového družstva, který má zájem stát se nájemcem družstevního bytu, příp. nebytového prostoru v domě, je povinen se navíc podílet na činnosti bytového družstva dalším členským vkladem ve výši určené členskou schůzí. Podmínky vkladu, jeho výši, způsob a lhůty splácení určí členská schůze bytového družstva.
- 2.4.10. Jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu je závazek k převzetí vkladové povinnosti dodatečně přijímaného člena bytového družstva k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem podle čl. 2.5, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak členská schůze.
- 2.4.11. Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.

2.5. SMLOUVA O DALŠÍM ČLENSKÉM VKLADU

2.5.1. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje kromě údajů o účastnících smlouvy alespoň:

- a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu, 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, anebo
- b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení byt jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu,
- c) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

2.5.2. V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, schváleném usnesením členské schůze, 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 členská schůze, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.

2.5.3. Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.

2.5.4. Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje podle článku 2.5.4) členská schůze.

2.6. VÍCE DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ TÉHOŽ ČLENA

2.6.1. Má-li být s družstevním podílem a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém 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, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.

2.6.2. Několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným 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 těchto členů.

2.6.3. Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle čl. 2.5 a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.

2.6.4. V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2.6.2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu.

2.7. VYPOŘÁDÁNÍ DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU ZA TRVÁNÍ ČLENSTVÍ

2.7.1. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádat, vyjma případu podle odstavce 2.7.2

2.7.2. Ustanovení odstavce 2.7.1 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.

2.7.3. V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 2.7.1 a 2.7.2 obdobně.

ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

3.1. PODMÍNKY PRO ČLENSTVÍ, VZNIK ČLENSTVÍ

3.1.1. Členem družstva může být fyzická nebo právnická osoba. Nezletilá osoba se může stát členem družstva v případech vymezených zákonem. Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva, jestliže splnily podmínky podle ZOK a těchto stanov.

3.1.2. Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením představenstva na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky usnesením představenstva, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti 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 (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.

3.1.3. 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.

3.1.4. Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 9.8 těchto stanov.

3.1.5. Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy bytového družstva a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jeden ze spoluvlastníků.

3.1.6. **Do data vzniku právních účinků vkladu vlastnického práva bytového družstva k nemovitostem uvedeným v [Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.](#) a [Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.](#) se může stát členem tového družstva pouze uchazeč o členství splňující tyto podmínky:**

a) jedná se o fyzickou osobu, která splňuje podmínky tzv. Oprávněného nájemce dle Pravidel postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy přijatých usnesením číslo 17/4 Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 24. 5. 2012, v platném znění (dále jen Pravidla) Oprávněným nájemcem se pro účely těchto Pravidel v případě prodeje technologicky-funkčního celku rozumí fyzická osoba oprávněná z platné nájemní smlouvy, popř. z jiného platného rozhodnutí orgánů ve své době příslušných k hospodaření s byty (např. z tzv. dekretu na byt). Pokud je nájemcem právnická osoba, pak je oprávněným nájemcem pro účely těchto Pravidel fyzická osoba podnájemce, má-li platnou podnájemní smlouvu. Oprávněný nájemce nesmí mít ke dni založení bytového družstva žádné nevypořádané závazky vůči hl. m. Praze, vztahující se k nájmu bytu či nebytového prostoru, současně s ním není vedeno soudní či exekuční řízení a není nájemcem ani vlastníkem či spoluvlastníkem jiného bytu či nemovitosti určené k bydlení (vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt). Při prodeji technologicky funkčních celků se v rámci společného nájmu pro účely těchto Pravidel považují za oprávněné nájemce výhradně manželé

nebo jeden ze společných nájemců, který předloží dohodu mezi společnými nájemci s úředně ověřenými podpisy, z které vylučuje, který z nich se stane členem bytového družstva,

3.2. POSTUP PRO PŘIJETÍ ZA ČLENA NA ZÁKLADĚ PÍSEMNÉ ČLENSKÉ PŘIHLÁŠKY

- 3.2.1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň
- Obchodní firmu bytového družstva,
 - jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
 - vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí podle, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.
 - závazek uchazeče o členství dodržovat stanovy bytového družstva, interní předpisy bytového družstva a usnesení členské schůze bytového družstva,
 - závazek uchazeče o členství přistoupit k plnění všech finančních závazků vůči družstvu.
- 3.2.2. Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem na adresu uvedenou v přihlášce. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.
- 3.2.3. V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30ti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

3.3. SEZNAM ČLENŮ

- 3.3.1. 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.
- 3.3.2. Do seznamu členů se zapisuje:
- jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
 - den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
 - výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu)
 - určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
- 3.3.3. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.
- 3.3.4. Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.

ČÁST ČTVRTÁ: PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA A BYTOVÉHO DRUŽSTVA

4.1. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA BYTOVÉHO DRUŽSTVA

4.1.1. Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.

4.1.2. 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.

4.1.3. V rámci práv podle odstavce 4.1.1 má člen zejména tato základní práva:

a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá,

b) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,

c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,

d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva,

e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,

f) uplatnit podle zákona právo na 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, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle 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.

4.1.4. V rámci povinností podle odstavce 4.1.1 má člen bytového družstva 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, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,

c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,

d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami.

4.1.5. Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 4.1.3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.1.4.

4.1.6. Bytové družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena družstva. Člen družstva smí souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li družstvo úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy je člen družstva povinen jejich provedení umožnit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

4.1.7. Bytové družstvo je povinno informovat členy družstva o potřebě provedení úprav uvedených v odstavci 4.1.6, těchto stanov, jakožto i o provedení oprav, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě včetně jejich rozsahu a termínech provedení. Dále je povinno informovat členy družstva o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (o zadání, podmínkách, průběhu a výsledku výběrového řízení) a dále o cenách, které bude družstvo hradit za provedené práce.

4.1.8. Bytové družstvo je povinno důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících výše uvedené práce, zejména jejich průběh a kvalitu, a to, zda jsou v souladu se zpracovaným harmonogramem prací. Stejným způsobem bytové družstvo postupuje i v případě provádění oprav v bytech, k nimž je bytové družstvo povinno.

4.1.9. Další práva a povinnosti bytového družstva ve vztahu k údržbě a opravám nemovitostí v majetku bytového družstva a majetku, u kterého je bytové družstvo spoluvlastník rozsah prací souvisejících s údržbou a opravami těchto nemovitostí jsou řešeny interním předpisem bytového družstva.

ČÁST PÁTÁ: PŘEVOD, PŘECHOD, ROZDĚLENÍ A SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

5.1. PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU

5.1.1. Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení OZ o uzavírání smluv.

5.1.2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

5.1.3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15ti dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáno 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 30ti dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.

5.1.4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu prokazatelně

doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu prokazatelně doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

5.1.5. Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 5.1.4 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.

5.1.6. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

5.2. PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU

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

5.2.2. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.

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

5.2.4. Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky přechodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

5.3. ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU

5.3.1. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle 5.3.2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov.

5.3.2. Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.

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

5.3.4. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

5.3.5. 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. Toto

pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky rozdělení družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

5.4. SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ A NÁJMU BYTU

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

5.4.2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 5.4.3.

5.4.3. Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odstavce 5.4.1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.

5.4.4. 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. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky splynutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

ČÁST ŠESTÁ: ZÁNİK ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

6.1. ZPŮSOBY ZÁNÍKU ČLENSTVÍ

6.1.1. Členství v bytovém družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) zánikem společného členství manželů v družstvu pro jednoho z manželů,
- h) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- i) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- j) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- k) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
- l) zánikem družstva bez právního nástupce,
- m) z dalších důvodů uvedených v zákoně.

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

6.2. DOHODA O ZÁNÍKU ČLENSTVÍ

6.2.1. Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Písemná dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zanikne a časový údaj o dni, ke kterému dojde k vyklizení a předání bytu.

6.2.2. 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, prokazatelně doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.

6.2.3. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.

6.2.4. Ustanovení odstavce 6.1.2 platí obdobně.

6.3. VYSTOUPENÍ ČLENA Z BYTOVÉHO DRUŽSTVA

6.3.1. Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 6 měsíců. Během výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.

6.3.2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 6.1.2 platí obdobně.

6.4. VYSTOUPENÍ ČLENA Z BYTOVÉHO DRUŽSTVA Z DŮVODU NESOUHLASU SE ZMĚNOU STANOV

6.4.1. 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.

6.4.2. K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odstavce 6.4.1 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

6.4.3. Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odstavce 6.4.1., není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

6.4.4. Ustanovení čl. 6.1.2 platí obdobně.

ČÁST SEDMÁ: VYLOUČENÍ ČLENA Z BYTOVÉHO DRUŽSTVA

7.1. DŮVODY PRO VYLOUČENÍ

7.1.1. Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen:

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- b) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo 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.
- c) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
- d) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.

7.1.2. Za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu se považuje zejména:

Případ kdy je člen bytového družstva v prodlení se splácením a přes výzvu představenstva ve stanovené lhůtě neuhradil další členský vklad, k jehož úhradě se zavázal a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku

měsíční splátky dalšího členského vkladu nebo i částky nižší, pokud doba prodlení úhrady bytí jednotlivé platby překročí dobu tří měsíců, nebo je v prodlení s úhradami:

- I. Nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), a jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „Platby“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby,
- II. Jakékoli Platby (např. nákladů spojených s údržbou nebo splátkou úvěru bytového družstva), nebo i části Platby, pokud doba prodlení s úhradou bytí jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců,
- III. popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení,
a písemně nepožádal družstvo o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou bytí jednotlivé platby, dle bodu II. V případě souhlasu s odkladem je důvod k vyloučení dán poté, co člen bytového družstva podmínky, za kterých byl orgánem bytového družstva odklad povolen, nesplní.

Žádosti o odklad plateb dle odstavce 7.1.2. těchto Stanov nebylo vyhověno (v takovém případě je pak dán důvod k vyloučení poté, co člen bytového družstva neuhradí své závazky ani do deseti pracovních dnů ode dne, kdy mu bylo orgánem bytového družstva zamítnutí jeho žádosti o odklad doručeno)

7.1.3. Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z bytového družstva podle 7.1.2.d) jsou:

Člen bytového družstva přestane splňovat podmínky Oprávněného nájemce dle Pravidel postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy. V tomto případě může být člen bytového družstva bez jakéhokoli předchozího upozornění vyloučen. Toto ustanovení pozbývá platnosti dnem nabytí právních účinků vlastnického práva bytového družstva k nemovitostem uvedeným v čl. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** a **Chyba! nalezen zdroj odkazů.**

7.2. UDĚLENÍ VÝSTRAHY PŘED ROZHODNUTÍM O VYLOUČENÍ

7.2.1. Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 7.2.4.

7.2.2. 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.

7.2.3. O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva.

7.2.4. Ustanovení odstavců 7.2.1 až 7.2.3 se nepoužije a bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

7.3. ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ

7.3.1. O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.

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

7.3.3. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští,

spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

7.3.4. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

7.4. POSTUP ČLENA PROTI ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ

7.4.1. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.

7.4.2. 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.

7.5. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K VYLOUČENÍ

7.5.1. Rozhodnutí o udělení výstrahy, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

7.5.2. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.

7.5.3. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 7.5.1, 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.

7.5.4. 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.

7.5.5. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

7.5.6. Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo 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.

7.5.7. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 7.5.6 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej bytovému 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.

7.5.8. 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.

ČÁST OSMÁ: VYPOŘÁDACÍ PODÍL

VYPOŘÁDACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ ZA TRVÁNÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

8.1. NÁROK NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL

- 8.1.1. Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
- 8.1.2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů).

8.2. LHŮTA SPLATNOSTI VYPOŘÁDACÍHO PODÍLU

- 8.2.1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.
- 8.2.2. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

ČÁST DEVÁTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

PRÁVO NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU, NÁLEŽITOSTI NÁJEMNÍ SMLOUVY

9.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

- 9.1.1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
- 9.1.2. Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:
- člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
 - splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
- 9.1.3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

9.2. PRÁVO NA UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY NEBO PRÁVO NÁJMU A PŘEVOD ČI PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

- 9.2.1. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.
- 9.2.2. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.

9.2.3. Ustanovení odstavců 9.2.1 a 9.2.2 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.

9.3. NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

9.3.1. Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 9.4.

9.3.2. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu či nebytového prostoru se řídí těmito stanovami a platným zněním OZ. Je-li nebytový prostor využívám k bydlení, použijí se ustanovení OZ o nájmu bytu.

9.3.3. Nájemní smlouva se sjednává písemně.

9.3.4. Nájemní smlouva obsahuje zejména:

a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 9.4., 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) ujednání o tom, že určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady, je určeno interním předpisem družstva a že se smluvní strany zavazují řídit se aktuálním zněním tohoto předpisu,

d) ujednání o tom, že nájemné obsahuje pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

e) ujednání o tom, že pokud se zvýší, případně sníží náklady dle odstavce 9.3.4 písm. d) dojde k navýšení nebo snížení nájemného písemným oznámením nové výše nájemného členům bytového družstva.

f) ujednání o tom, že člen družstva je povinen se podílet na nákladech spojených s údržbou nemovitosti ve vlastnictví bytového družstva, a to poměrně podle výše svého členského vkladu,

g) ujednání o tom, že člen družstva, jenž nedoplatí celý další členský vklad, popř. jeho část najednou, se zavazuje podílet na úhradě splátek úvěru družstva ve výši a způsobem stanoveným interním předpisem družstva.

e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

9.4. NÁJEMNÉ

9.4.1. Postup při stanovení výše prvního nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze předpokládané účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, splátku případného úvěru bytového družstva ve výši odpovídající podílu na nesplacené části dalšího či dalších členských vkladů člena bytového družstva, splátku případného úvěru bytového družstva čerpaného na opravu či modernizaci družstevního bytů a domu a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.

9.4.2. Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice družstevních bytů nebo nebytových prostor neobsahuje finanční prostředky, které by mohly být použity k pokrytí nákladů souvisejících s odstraněním havarijního stavu. Proto v případě, kdy dojde ke vzniku těchto nákladů, nebo ke změně

výše účelně vynaložených nákladů, které jsou rozhodující pro určení výše nájemného, je představenstvo oprávněno písemným oznámením informovat členy družstva o nové výši nájemného. Změna je účinná od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení.

9.5. PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ V DOMĚ S BYTY (SLUŽBY)

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

9.5.2. Bytové 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.

9.5.3. Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

9.5.4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. 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.

9.6. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI BYTOVÉHO DRUŽSTVA JAKO PRONAJÍMATELE DRUŽTEVNÍHO BYTU

9.6.1. Bytové družstvo má právo vyžadovat od všech členů družstva řádné plnění jejich povinností, které jsou v souladu s platnými zákony, ustanoveními těchto stanov, usneseními orgánů družstva a dalšími interními předpisy družstva.

9.6.2. Bytové družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena bytového družstva. Člen bytového družstva smí souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li bytové družstvo úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy je člen bytového družstva povinen jejich provedení umožnit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

9.6.3. Bytové družstvo je povinno informovat členy družstva o potřebě provedení úprav uvedených v odstavci 9.6.2 těchto stanov, jakožto i o provedení oprav, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě včetně jejich rozsahu a termínech provedení. Dále je bytové družstvo povinno informovat členy družstva o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (o zadání, podmínkách, průběhu a výsledku výběrového řízení) a dále o cenách, které bude bytové družstvo hradit za provedené práce.

9.6.4. Bytové družstvo je povinno důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících výše uvedené práce, zejména jejich průběh a kvalitu, a to, zda jsou v souladu se zpracovaným harmonogramem prací. Stejným způsobem bytové družstvo postupuje i v případě provádění oprav v bytech, k nimž je bytové družstvo povinno.

9.6.5. Další práva a povinnosti bytového družstva ve vztahu k údržbě a opravám nemovitostí v majetku bytového družstva a majetku, u kterého je bytové družstvo spoluvlastník, rozsah prací souvisejících s údržbou a opravami těchto nemovitostí, jsou řešeny interním předpisem bytového družstva.

9.7. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA BYTOVÉHO DRUŽSTVA JAKO NÁJEMCE DRUŽSTEVNÍHO BYTU.

9.7.1. Nájemce družstevního bytu zejména:

- a) Dodržuje stanovy bytového družstva, řídí se usnesením orgánů družstva,
- b) dodržuje závazky, vyplývající pro člena bytového družstva ze stanov a dalších interních předpisů bytového družstva,
- c) chrání majetek bytového družstva, dodržuje předpisy o požární ochraně a řádně udržuje byt i společné prostory a dodržuje pravidla dobrých mravů a občanského soužití v domě a při jednání s ostatními členy družstva,
- d) jednorázově splatí, případně splácí další členský vklad (způsob a termíny splátek stanoví usnesením členská schůze), platí včas předepsané úhrady za byt a zálohy za služby spojené s bydlením, nedoplatky z vyúčtování a hradí jiné platby na základě rozhodnutí členské schůze. V případě prodlení s uvedenými platbami je člen bytového družstva povinen uhradit také úrok z prodlení ve výši dle platné a účinné právní úpravy,
- e) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
- f) 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,
- g) 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 uvedeném 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,
- h) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném interním předpisem bytového družstva,
- i) 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,
- j) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
- k) 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,

l) 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,

m) 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.

9.7.2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

9.7.3. 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.

9.7.4. 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.

9.7.5. 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 bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

9.7.6. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva bytového družstva. 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 na dobu nejdéle 1 roku. 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 případných interních předpisů bytového družstva 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 bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

9.7.7. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely 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 bytového družstva, upozorňovat bytové družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v interním předpise družstva schváleném usnesením členské schůze.

9.7.8. Člen bytového družstva bere na vědomí, že do doby doručení oznámení o případné změně údajů v evidenci osob, kterým bude člen bytového družstva oznamovat změnu adresy pro doručování, bude bytové družstvo oprávněno zasílat veškerou korespondenci na adresu v evidenci uvedenou, jakožto adresu doručovací a to bez ohledu na to, zda se člen bytového družstva na této adrese zdržuje či nikoliv, či zda má na této adrese zajištěno případné přebírání korespondence (dosílka, P. O. Box, atp). Důkazní břemeno prokázání doručení oznámení o změně údajů bytovému družstvu je na členu družstva, který toto oznámení zasílal.

9.8. SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ V BYTOVÉM DRUŽSTVU A SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

9.8.1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu.

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

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

9.8.4. 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.

9.8.5. 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.

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

9.8.7. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 9.8.1. až 6 řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

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

9.9. BYDLENÍ MANŽELŮ V DRUŽSTEVNÍM BYTĚ, NEJSOU-LI SPOLEČNÝMI ČLENY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

9.9.1. 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.

9.9.2. 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.

9.10. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

9.10.1. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.

9.10.2. Ustanovení OZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

9.10.3. 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 ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že bytové družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními OZ o bytovém spoluvlastnictví.

9.10.4. Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se doručují na adresu bytového družstva, nebo na adresu člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.

9.10.5. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny interním předpisem družstva, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se interní předpis družstva 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.

ČÁST DESÁTÁ: ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

10.1. OBECNÁ USTANOVENÍ O ORGÁNECH

Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze,
- c) představenstvo,
- d) kontrolní komise,

10.2. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

- 10.2.1. 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 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
- 10.2.2. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je 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 OZ a v ZOK.
- 10.2.3. Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
- 10.2.4. 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.
- 10.2.5. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).
- 10.2.6. 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, 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.
- 10.2.7. Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.
- 10.2.8. Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.
- 10.2.9. O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném interním předpisu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
- 10.2.10. 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 orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl 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 přijímajícím.
- 10.2.11. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 10.2.10, funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, 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 v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

10.2.12. Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze.

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

10.3. ČLENSKÁ SCHŮZE

10.3.1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.

10.3.2. Členská schůze:

- a) Mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
- c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, přičemž se postupuje podle článku 10.2.11 stanov,
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
- j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
- l) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
- m) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- n) schvaluje majetkové a finanční úkony (výdaje) družstva převyšujících částku 200 000,- Kč vč. DPH.

O majetkových a finančních úkonech do 100 000,- Kč vč. DPH rozhoduje představenstvo samostatně, o majetkových a finančních úkonech nad 100 000,- Kč vč. DPH do 200 000,- Kč vč. DPH rozhoduje představenstvo po předchozím vyjádření kontrolní komise. Teprve po schválení členskou schůzí je oprávněno představenstvo provádět další majetkové a finanční úkony do shora uvedené výše. Výjimku z tohoto pravidla představuje

- úhrada nájemních služeb, které jsou spojené s užíváním bytů dle platných předpisů,

- mimořádná a neodkladná situace, např. havárie, kdy představenstvo je oprávněno rozhodnout samostatně o jakémkoli majetkovém a finančním úkonu, který je třeba bezodkladně učinit pro zabezpečení a ochranu majetku družstva a jeho členů,
- úkony činěné v souladu se schváleným finančním plánem.

Čerpání prostředků bytového družstva jak je výše uvedeno je však představenstvo povinno předložit, řádně objasnit a zdůvodnit na nejbližší členské schůzi.

- o) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- q) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- r) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

10.3.3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.

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

10.3.5. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů.

K rozhodnutí, týkající se změny stanov a je třeba souhlasu dvoutřetinové většiny všech členů. V případě, kdy nebude řádně svolaná členská schůze dvakrát po sobě schopna přijmout usnesení o převodu bytů do osobního vlastnictví členů družstva podle odstavce 11.2.3. těchto Stanov je k rozhodnutí o změně Stanov, ve věci změny hlasovacího kvora o převodu bytů do vlastnictví členů družstva, třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů. Jiná většina je rovněž nezbytná pro přijetí rozhodnutí v zákonem stanovených případech.

10.4. SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

10.4.1. 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.

10.4.2. Svolavatel nejméně 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 na internetových stránkách bytového družstva se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

10.4.3. 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,
- e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

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

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

10.4.6. 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.

10.4.7. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.

10.4.8. Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.

10.4.9. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo 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.

10.4.10. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK 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.

10.4.11. Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.

10.4.12. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.

10.4.13. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 10.4.12 věta druhá.

10.4.14. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud interní předpis bytového družstva neurčí jinak. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo interním předpisem bytového družstva.

10.4.15. Členská schůze může schválit svůj interní předpis upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

10.5. USNÁŠENÍSCHOPNOST ČLENSKÉ SCHŮZE

10.5.1. 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.

10.5.2. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy bytového družstva vyšší počet hlasů.

10.5.3. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak.

10.5.4. 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 družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

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

10.6. NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE

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

10.6.2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20% členů, nejméně však 3 členové.

10.6.3. 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.

10.7. ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM

10.7.1. Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.

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

10.7.3. Návrh rozhodnutí obsahuje

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

10.7.4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 10.7.3 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

10.7.5. 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.

10.7.6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

10.7.7. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

VOLENÉ ORGÁNY A JINÉ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

10.11. PŘEDSTAVENSTVO

10.11.1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za představenstvo jednají navenek společně vždy alespoň dva členové představenstva. (§164 odst. 2 NOZ).

10.11.2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise.

10.11.3. Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 10.11.2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.

10.11.4. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

10.11.5. Představenstvo má 3 členy a je voleno na funkční období 5 let. 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.

10.11.6. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo 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; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo bytové družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

10.11.7. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 10.11.6 předem informovat členskou schůzi (při založení bytového družstva ustavující schůzi). Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.

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

10.11.9. Představenstvo se schází podle potřeby. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.

10.11.10. Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda (místopředsedové v určeném pořadí), 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 poštou, popřípadě elektronickou poštou, 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. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.

10.11.11. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila 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.

10.11.12. 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.

10.11.13. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. 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.

10.11.14. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.

10.11.15. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

10.11.16. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (koptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo koptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

10.12. KONTROLNÍ KOMISE

10.12.1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech bytového družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

10.12.2. Kontrolní komise má 3 členy a je volena na funkční období 5 let. Funkce člena kontrolní komise zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům kontrolní komise stejně, včetně těch členů kontrolní komise, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.

10.12.3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.

10.12.4. Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.

10.12.5. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

10.12.6. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.

10.12.7. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi

všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

10.12.8. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

10.12.9. Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu bytového družstva, zřízeného podle stanov.

10.12.10. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.

10.12.11. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

10.12.12. Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení článku 10.11. odstavce 6, 7, 13, 15 a 16.

ČÁST JEDENÁCTÁ: HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

11.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

11.1.1. Zdroje krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

11.2. OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM

11.2.1. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

11.2.2. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

11.2.3. Ustanovení odstavce 11.2.2 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 družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze. K přijetí usnesení o převodu družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci je potřeba souhlas dvoutřetinové většiny všech členů družstva.

11.2.4. V případě, kdy bude družstvem čerpán úvěr na úhradu dalších členských vkladů všech nebo i jen některých členů družstva, případě opravu domu, je možné hlasování o převodu bytů do vlastnictví členů družstva zařadit na pořad členské schůze pouze v případě, kdy bude představenstvem družstva předložen písemný souhlas úvěřující banky s převodem bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstva.

11.3. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE

11.3.1. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

11.3.2. 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 dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.

11.3.3. Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí.

11.3.4. Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

11.4. FONDY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

11.4.1. Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku.

11.4.2. Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.

11.4.3. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje interní předpis družstva schválený členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

11.5. NEDĚLITELNÝ FOND

11.5.1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva

11.5.2. Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.

11.6. ZISK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

11.6.1. 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.

11.7. ZTRÁTA BYTOVÉHO DRUŽSTVA

11.7.1. 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).

11.8. UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ

11.8.1. Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

11.8.2. Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.

11.8.3. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.

11.8.4. Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

11.9. ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI

11.9.1. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže:

- a) Ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
- b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
- c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva, a
- d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

11.9.2. Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období.

ČÁST DVANÁCTÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

12.1. ZRUŠENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

12.1.1. Bytové družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení bytového družstva rozhoduje členská schůze.

12.1.2. Po zrušení bytového družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se bytové družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.

12.1.3. 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.

12.1.4. V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

12.2. ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

12.2.1. Bytové družstva zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

13.1. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

13.1.1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanov bytového družstva a ustanovení interních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.

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

13.1.3. Pokud byly v bytovém družstvu sjednány smlouvy o výkonu funkce a o odměně za výkon funkce se členy volených orgánů bytového družstva, uzpůsobí je smluvní strany podle ustanovení ZOK do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti ZOK, jinak by po uplynutí této lhůty platilo, že je výkon funkce bezplatný.

13.1.4. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst.5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.

13.1.5. Na základě postupu podle odstavce 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

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