

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Právní postavení

- (1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních korporacích zákon č. 90/2012 Sb. (dále jen ZOK) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, a to založené jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů a může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
- (2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními ZOK, ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen OZ) pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
- (3) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
- (4) Bytové družstvo zřídilo informační desku, která je přístupná členům v sídle družstva a také v ostatních vchodech spravovaného domu.

Článek 2 Obchodní firma a sídlo

- (1) Obchodní firma: Bytové družstvo Weberova
 - (2) Sídlo: Weberova 1530/6, Děčín VI-Letná, 405 02 Děčín
 - (3) IČ: 25446932
- (dále jen bytové družstvo, nebo družstvo)

Článek 3 Předmět činnosti

- (1) Předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů a může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
- (2) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:
 - a) provoz a správa bytového domu, popřípadě dalších staveb ve vlastnictví bytového družstva, sloužících k provozu a správě bytového domu a pozemku, včetně zajišťování údržby, oprav, kromě běžné údržby a oprav družstevních bytů, ke kterým je povinen nájemce družstevního bytu, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
 - b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze; směrnice schválené členskou schůzí družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.
- (3) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavce 1 je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníčkou či

fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.

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

Článek 4

Omezení při nakládání s majetkem

(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.

(2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.

(3) Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.

Článek 5

Družstevní podíl

(1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.

(2) Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.

(3) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.

(4) Zastavení družstevního podílu v bytovém družstvu se vylučuje.

ČÁST DRUHÁ VKLADY ČLENŮ

Článek 6

Základní kapitál a vklady členů

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

(2) Každý člen bytového družstva se podílí na základním kapitálu jedním členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a případného dalšího členského vkladu dle § 572 ZOK.

Článek 7

Základní členský vklad

(1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 1500 Kč (tisíc pět set korun českých). 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 vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

(2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k 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.

Článek 8

Další členský vklad

(1) Další členský vklad představuje vklad, jímž se člen bytového družstva podílí na pořízení bytu, jehož je nebo má být nájemcem.

(2) Jednou z podmínek vzniku členství, s nímž má být spojen nájem družstevního bytu, je sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) ve výši určené způsobem podle článku 10. Smlouva o dalším členském vkladu, sjednaná mezi bytovým družstvem a uchazečem o členství, popřípadě členem, musí mít alespoň náležitosti uvedené v článku 9.

(3) Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady. Ve smlouvě o dalším členském vkladu a v seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se vztahuje.

Článek 9

Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje alespoň údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, způsob jeho ocenění a výši ocenění v penězích, dále způsob a lhůtu splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Smlouvu schvaluje představenstvo bytového družstva.

Článek 10

Způsob určení výše dalšího členského vkladu a jeho splnění

(1) Výše dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu činí 92500 Kč (devadesát dva tisíc pět set korun českých).

(2) Představenstvo bytového družstva vždy svým rozhodnutím také určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství, anebo, zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení představenstvo bytového družstva současně určí. Způsob splacení dalšího členského vkladu se vždy uvede ve smlouvě o dalším členském vkladu.

Článek 11

Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat.

Článek 12

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

(1) Tyto stanovy určují, že členská schůze může rozhodnout o zvýšení základního členského vkladu doplatky.

(2) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle ZOK.

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1 Vznik členství a seznam členů

Článek 13 Podmínky pro členství, vznik členství

(1) Členem bytového družstva může být pouze zletilá fyzická osoba mající trvalý pobyt na území České republiky, které za podmínek určených těmito stanovami vznikne dnem vzniku členství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo právo nájmu družstevního bytu. Toto ustanovení se použije nestanoví-li závazné ustanovení práva Evropské unie nebo zákona České republiky jinak. Vylučuje se tak členství právnické osoby v bytovém družstvu.

(2) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena rozhodnutím členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky usnesením členské schůze, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, dále oboustranným podpisem smlouvy o dalším členském vkladu a splněním vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu způsobem uvedeným ve smlouvě o dalším členském vkladu podle článku 10 a dále oboustranným podpisem smlouvy o mimořádném příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice a splněním vkladové povinnosti k mimořádnému příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice způsobem uvedeným ve smlouvě o mimořádném příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice podle článku 14.

(3) Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na dědice, 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.

(4) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Jde-li o vznik společného členství manželů v bytovém družstvu, doručuje bytové družstvo všechny písemnosti týkající se vzniku společného členství každému z manželů společných členů. 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.

Článek 14

Způsob určení výše mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice a jeho splnění

(1) Výši mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým rozhodnutím představenstvo bytového družstva. Výše mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice se určuje tak, aby odpovídala ceně obdobného bytu obvyklé v čase a místě.

(2) Představenstvo bytového družstva vždy svým rozhodnutím také určí, zda vkladovou povinnost k mimořádnému příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice je člen povinen splatit najednou před vznikem členství, anebo, zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení představenstvo bytového družstva současně určí. Způsob splacení mimořádného příspěvku do

dlouhodobé zálohy na opravy a investice se vždy uvede ve smlouvě o mimořádném příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice.

(3) Mimořádný příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravy a investice v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, není součástí členského vkladu, ani dalšího členského vkladu a není součástí vypořádacího podílu.

Článek 15

Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky

- (1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň
 - a) obchodní firmu bytového družstva,
 - b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
 - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené představenstvem podle článku 10, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu, jehož má být uchazeč o členství nájemcem, se další členský vklad vztahuje.
 - d) prohlášení uchazeče o členství o závazku ke sjednání smlouvy o mimořádném příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice ve výši určené představenstvem podle článku 14.
- (2) K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši ustanovené rozhodnutím členské schůze. Zápisné není součástí členského vkladu.
- (3) Členská schůze 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 doporučeně na adresu jeho bydliště. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou doporučeně na adresu jeho bydliště, není-li předáno osobně proti podpisu.
- (4) V případě zamítnutí přijetí uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad a zápisné uchazeči o členství, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

Článek 16

Seznam členů

- (1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- (2) Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
 - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
 - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
- (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.

(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. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání (§ 573 OZ).

(5) Člen, který požaduje vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů, častěji než jedenkrát za rok, uhradí bytovému družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

Oddíl 2 *Práva a povinnosti členů*

Článek 17 **Základní práva a povinnosti člena**

- (1) Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
- (2) V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:
- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,
 - c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
 - d) seznámit se před konáním členské schůze způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva,
 - e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
 - f) uplatnit podle zákona právo na 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) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnu splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
 - i) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinností plynoucích z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,
 - j) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu,
 - k) podávat členskou žalobu ve smyslu ustanovení § 584 ZOK.
- (3) V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat rozhodnutí 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,
- e) dodržovat stanovy.

Článek 18

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu

Člen má dále práva a povinnosti spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práva a povinnosti spojené s nájmem družstevního bytu, jak jsou tato práva a povinnosti upraveny v ZOK a v těchto stanovách v části čtvrté a dále v ustanoveních o nájmu bytu v OZ, pokud ZOK a tyto stanovy neurčují jinak. Všechna tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v bytovém družstvu.

Oddíl 3

Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu

Článek 19

Převod družstevního podílu

- (1) Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.
- (2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
- (3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.
- (4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu s úředně ověřenými podpisy účastníků, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
- (5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze.
- (6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 42.

Článek 20

Přechod družstevního podílu

- (1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- (2) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu.
- (3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.

(4) Dědic družstevního podílu v bytovém družstvu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy mu bylo dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.

(5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 42.

Článek 21

Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu nelze omezit ani vyloučit. O rozdělení platí ustanovení § 738 ZOK.

Článek 22

Splynutí družstevních podílů

(1) Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

(2) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 42.

Oddíl 4

Zánik členství v bytovém družstvu

Článek 23

Způsoby zániku členství

(1) Členství v bytovém družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena,
- h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
- i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut.

Článek 24

Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

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.

Oddíl 5

Vyloučení člena z bytového družstva, vypořádací podíl

Článek 25

Důvody pro vyloučení

- (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) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
- (2) Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z bytového družstva podle odstavce 1 písmeno c) jsou: poškození nebo zničení družstevního majetku tak, že družstvu vznikla škoda nikoliv nepatrná nebo byl uznán vinným přestupku nebo trestného činu proti členovi družstva.
- (3) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva dále vyloučit
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
 - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Článek 26

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

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

Článek 27

Rozhodnutí o vyloučení

- (1) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.

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

(3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, to je 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.

(4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

Článek 28

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

(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.

(2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 (tří) měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

Článek 29

Společná ustanovení k vyloučení

(1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

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

Článek 30

(1) Členství vylučovaného člena zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.

(2) 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.

(3) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo.

(4) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 3 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.

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

Článek 31 **Vypořádací podíl**

(1) Při zániku členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi právo na vypořádání (dále jen vypořádací podíl).

(2) Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu.

(3) Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu, případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.

(4) Splatnost vypořádacího podílu se určuje podle § 749 ZOK.

(5) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Článek 32 **Zánik společného členství manželů jeho přeměnou na výlučné členství jednoho z nich**

(1) Nejde-li o zánik společného členství manželů v bytovém družstvu smrtí jednoho z manželů společných členů, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na výlučné členství jednoho z manželů či bývalých manželů teprve vypořádáním společného jmění manželů ve vztahu k družstevnímu podílu v bytovém družstvu jako součástí společného jmění manželů, a to písemnou dohodou nebo rozhodnutím soudu, anebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle OZ.

(2) Zanikne-li manželství smrtí jednoho z manželů, součástí jejichž společného jmění byl družstevní podíl v bytovém družstvu a kteří byli společnými členy bytového družstva, stává se pozůstalý manžel výlučným členem bytového družstva a jemu náleží družstevní podíl v bytovém družstvu.

ČÁST ČTVRTÁ **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

Oddíl 1

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

Článek 33 **Základní ustanovení**

(1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy

(2) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že

a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a

b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

(3) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

Článek 34

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

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

(2) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.

(3) Ustanovení odstavců 1 a 2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena bytového družstva.

Oddíl 2

Podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 35

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

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 37.

Článek 36

- (1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň
- označení a popis předmětu nájmu, způsob výpočtu nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle článku 37, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
 - určení druhů služeb poskytovaných s užíváním družstevního bytu podle usnesení členské schůze a určení případných dalších náležitostí s tím spojených podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením,
 - určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
 - ujednání o tom, že změny výše nájemného, které budou schváleny usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 37, se ode dne jejich účinnosti podle odstavce 2 stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje řádně schválené usnesení členské schůze,
 - nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb, které budou dohodnuty mezi nájemcem a bytovým družstvem.
- (2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 37, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

Článek 37

Nájemné

- (1) Způsob výpočtu výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.
- (2) Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.
- (3) Na základě způsobu výpočtu nájemného podle odstavců 1 a 2 určuje představenstvo pro jednotlivé byty (či jiné předměty nájmu) výši zálohových plateb nájemného placených měsíčně, v závislosti na předpokládaných nákladech na správu, opravy a na výdajích na modernizace a rekonstrukce v domě.
- (4) Nájemné se platí zálohově. Člen nájemce je povinen platit nájemné předem na každý měsíc, a to nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce, neurčí-li členská schůze jinak.

Článek 38

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

- (1) Službami spojenými s užíváním bytů a nebytových prostorů (dále jen „bytů“) 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, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Členská schůze však svým usnesením určí podle konkrétních podmínek a potřeb v domě (v jednotlivých domech), které druhy služeb a v jakém rozsahu jsou poskytovány v rámci bytového družstva a v případě tohoto určení se nepoužije obecné vymezení druhů služeb uvedené (podle zvláštního zákona) ve větě první tohoto odstavce. Usnesení členské schůze o určení druhu a rozsahu poskytovaných služeb je závazné pro všechny nájemce v domě (v jednotlivých domech) bytového družstva.
- (2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. 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. Měsíční zálohy na dodávku vody a odvádění odpadních vod se zpravidla pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.
- (3) Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
- (4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

Oddíl 3

Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu

Článek 39

Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

- (1) Bytové družstvo zejména
 - a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
 - b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,
 - c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 (pět) dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
 - d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle článku 41 odstavec 2, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
- (2) Bytové družstvo má právo vyhradit si v nájemní smlouvě, nebo usnesením schváleným členskou schůzí, udělování předchozího písemného souhlasu s přijetím nové osoby do nájemcovy domácnosti vyjma případů, kdy se jedná o osobu blízkou, anebo další případy zvláštního zřetele hodné.
- (3) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek 40

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

- (1) Nájemce družstevního bytu zejména
 - a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
 - b) dbá, aby v domě a pronajatém bytě 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 pronajatém bytě, a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, to platí rovněž pro členy nájemcovy domácnosti, opakované porušování těchto povinností může být považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu,
 - c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, může jít o hrubé porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Určuje-li nájemní smlouva anebo usnesení členské schůze právo bytového družstva udělovat předchozí souhlas s přijetím nové osoby do nájemcovy domácnosti, je povinen si nájemce nejdříve vyžádat tento souhlas od představenstva bytového družstva, jinak přijetí další osoby do domácnosti může být považováno za hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem,

- d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 41 odstavec 2,
- e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
- f) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
- g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
- h) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami a zda nedošlo k poškození bytu, dále také za účelem zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejícího bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
- i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.

(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 uděleného představenstvem bytového družstva, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

(3) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 (dva) měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu a sdělí její kontaktní telefon, 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.

(4) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy na dobu nejdéle 1 (jednoho) roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 (jednoho) roku. Nájemce je povinen zaplatit bytovému družstvu za toto povolení poplatek ve výši stanovené členskou schůzí. V případě neudělení souhlasu k podnájmu bytu zaplacený manipulační poplatek nájemci bez zbytečného odkladu vrátí. 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 domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci.

(5) 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, přičemž neplnění těchto povinností by mohlo být považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. Dále je povinen chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze.

(6) Využit byt k podnikatelské činnosti nájemce lze výhradně pro účely administrativního umístění sídla nebo místa podnikání nájemce. Výjimečně lze byt využít i pro účely vlastní podnikatelské činnosti, a to pouze s předchozím písemným souhlasem družstva za podmínky, že při výkonu této činnosti neztratí byt svůj charakter a nedojde k omezování či narušování výkonu práv spojených s užíváním bytů ostatních nájemců. O udělení souhlasu družstva rozhoduje představenstvo družstva.

(7) Nájemce má právo chovat v družstevním bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov bytovému družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady bytovému družstvu.

(8) Pokud člen bytového družstva poruší své povinnosti spojené s nájmem bytu a uvedené v nájemní smlouvě, je povinen zaplatit bytovému družstvu smluvní pokutu ve výši stanovené nájemní smlouvou.

Článek 41

Opravy a údržba v bytě

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

(2) Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu

- a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou,
- b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny, plynu a vody od hlavních uzávěrů a jističů do bytu ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě,
- c) spojenou s opravami vrchních částí podlah a údržbou, popřípadě výměnou podlahových krytin.

(3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažuje celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

(4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v OZ v ustanoveních o nájmu bytu.

(5) Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby družstevního bytu.

(6) Náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce v plné výši.

Článek 42

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

- (1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- (2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- (3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- (4) Při splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu dosud spojený s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.
- (5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.
- (6) Ustanovení odstavců 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, ve vztahu k tomuto právu.

Článek 43

Společný nájem družstevního bytu manželé se společným členstvím

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

(7) Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení OZ o manželském majetkovém právu, zahrnující také některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství zahrnutá v ustanoveních OZ o zániku manželství.

Článek 44

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

(1) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů) mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle OZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.

(2) V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení OZ, jmenovitě Některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení o Bydlení po zániku manželství.

Článek 45

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

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

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

(3) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.

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

(5) Osoba, jíž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.

(6) 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.

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

ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1 Obecná ustanovení o orgánech

Článek 46 Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou:

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

Článek 47 Společná ustanovení

(1) Členem orgánu bytového družstva může být jen člen bytového družstva. Každý člen družstva má při hlasování v orgánu družstva 1 (jeden) hlas.

(2) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 (osmnáct) 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.

(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.

(4) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s péčí řádného hospodáře.

(5) Funkční období volených orgánů je 5 (pět) let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

(6) Člen voleného orgánu bytového družstva může ze své funkce odstoupit. Výkon funkce končí ve smyslu ustanovení § 58 odstavec 1 a odstavec 2 ZOK.

(7) Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, kteří nastupují na uvolněné místo člena příslušného orgánu podle stanoveného pořadí.

(8) Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů neklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.

(9) O průběhu jednání každého orgánu bytového družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů.

(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.

(11) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 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 podrobnosti a náležitosti předávání funkce.

(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.

(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.

Oddíl 2 Členská schůze

Článek 48 Postavení a působnost členské schůze

- (1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
- (2) Členská schůze
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
 - c) určuje výši odměny představenstva a kontrolní komise,
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku,
 - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK,
 - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
 - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h) rozhoduje o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty,
 - i) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - j) rozhoduje o použití rezervního fondu,
 - k) rozhoduje o vydání dluhopisů,
 - l) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti bytového družstva,
 - m) rozhoduje o přeměně bytového družstva,

- n) schvaluje smlouvu o tiché společnosti a jiné smlouvy, jimiž se zakládá právo na podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích družstva,
- o) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- q) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,
- r) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti,
- s) schvaluje poplatky za činnost a úkony představenstva družstva, o něž člen požádá,
- t) stanovuje výši nájemného za užívání bytu a nebytového prostoru, včetně plnění spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru,
- u) rozhoduje o způsobu výpočtu nájemného,
- v) rozhoduje o převodu družstevních bytů do vlastnictví členů, a to souhlasem všech členů,
- w) rozhoduje o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
- x) schvaluje zásady hospodaření, projedná plán údržby a rekonstrukcí domů,
- y) projednává výroční zprávy o hospodaření, součástí výroční zprávy o hospodaření je písemný přehled hospodaření družstva s uvedením hlavních výnosových a nákladových položek,
- z) rozhoduje o přijetí úvěru.

(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 ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.

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

Článek 49

Svolání členské schůze

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

(2) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

(3) Pokud člen udělí bytovému družstvu souhlas bude mu pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů.

- (4) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň
- a) firmu a sídlo bytového družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze, a to tak, aby to co nejméně omezovalo možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze, a
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

(5) 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.

- (6) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- (7) 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, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- (8) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % (deset procent) členů bytového družstva, kteří mají nejméně 1/5 (jednu pětinu) všech hlasů.
- (9) Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odstavec 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) Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odstavec 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 (třiceti) dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.
- (11) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do 10 (deseti) 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.
- (12) Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odstavec 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odstavec 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.
- (13) 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 družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je záležitost, která byla předmětem této žádosti, na členské schůzi projednána v souladu s odstavcem 14.
- (14) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů bytového družstva.

Článek 50

Usnášeníschopnost členské schůze

- (1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li ZOK nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.
- (2) Členská schůze se usnází většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li ZOK nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.
- (3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden hlas, pokud není dále stanoveno jinak.
- (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 na více členských schůzích. Zmocněnec nemůže na členské schůzi zastupovat více než 3 (tři) členy.
- (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.

Článek 51

Náhradní členská schůze

- (1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- (2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 25% (dvacet pět procent) všech členů.
- (3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

Článek 52

Rozhodování per rollam

- (1) Připouští se hlasování per rollam, o čemž rozhoduje představenstvo.
- (2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
- (3) Návrh rozhodnutí obsahuje
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 (patnáct) dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.
- (4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písmeno b) osobě oprávněné svolat členskou schůzi souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- (5) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Ustanovení § 659 odstavec 2 ZOK se použije obdobně.
- (6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- (7) Rozhodnutí přijaté postupem podle § 652 až 654 ZOK, včetně dne jeho přijetí, oznámí družstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi způsobem stanoveným ZOK a těmito stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.
- (8) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

Oddíl 3

Volené orgány a jiné orgány bytového družstva

Článek 53

Představenstvo

- (1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva.

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

(3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.

(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.

(5) Představenstvo má 5 (pět) členů a funkční období je 5 (pět) let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období dnem zvolení členů představenstva na další funkční období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.

(6) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Na člena představenstva se vztahuje zákaz konkurence v rozsahu ustanovení § 710 odstavců 1 až 3 ZOK.

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

(8) Představenstvo volí svého předsedu a jednoho místopředsedu.

(9) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 (deseti) 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) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Schůze představenstva se svolává písemnou pozvánkou, doručenou všem členům představenstva alespoň 5 (pět) dní před konáním schůze. Se souhlasem všech členů představenstva lze svolat představenstvo i jiným způsobem. 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. O každém jednání představenstva musí představenstvo předem informovat kontrolní komisi.

(11) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud 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.

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

(13) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se 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. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.

(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.

(15) Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

(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 (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Článek 54 **Kontrolní komise**

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.

(2) Kontrolní komise má 3 (tři) členy. Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva bytového družstva.

(3) Kontrolní komise volí svého předsedu.

(4) Předseda 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.

(5) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

(6) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.

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

(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.

(9) Předseda nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva. Za tím účelem doručuje představenstvo pozvánku na svou schůzi kontrolní komisi. Představenstvo předává kontrolní komisi zápisy ze svých schůzí.

(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.

(11) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za 6 (šest) měsíců.

(12) Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení článku 53 odstavce 6, 7, 13, 15 a 16.

ČÁST ŠESTÁ
HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

Článek 55
Základní ustanovení

- (1) Bytové družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti především z členských vkladů, z příjmů z bytového hospodářství (nájemného a úhrad cen služeb poskytovaných s bydlením), z finančních výnosů a jiných příjmů.
- (2) Bytové družstvo vytváří krátkodobou zálohu na správu a provoz, tvořenou pravidelnými, případně i mimořádnými příspěvky z nájemného za účelem financování nákladů správy a běžných provozních nákladů bytového družstva. Tato krátkodobá záloha se každoročně vyúčtovává; o způsobu vypořádání tohoto vyúčtování rozhoduje členská schůze.

Článek 56
Dlouhodobá záloha na opravy a investice

- (1) Dlouhodobá záloha na opravy a investice (dále jen „dlouhodobá záloha“) se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného, nebo mimořádnými příspěvky členů družstva.
- (2) Dlouhodobá záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
- (3) Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí.
- (4) Dlouhodobou zálohu nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze souhlasem alespoň tří čtvrtin všech členů družstva.

Článek 57
Fondy bytového družstva

- (1) Bytové družstvo vytváří základní kapitál a fond dalších členských vkladů.
- (2) Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
- (3) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.
- (4) Bytové družstvo tvoří dlouhodobou zálohu na opravy a investice.

Článek 58
Fond dalších členských vkladů

- (1) Fond dalších členských vkladů je kapitálový fond a tvoří se z peněžního plnění člena na další členský vklad, případně převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a investice, použijí-li se tyto zdroje na splnění dalšího členského vkladu na financování investic domu, anebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- (2) Fond dalších členských vkladů se čerpá na financování investičních výdajů, především na technické zhodnocení domu.
- (3) Fond dalších členských vkladů se snižuje při převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva (započtením dalšího členského vkladu na kupní cenu převáděné jednotky).

Článek 59

Zisk bytového družstva

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

Článek 60

Ztráta bytového družstva

- (1) Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů
- a) z nerozděleného zisku minulých let,
 - b) ze zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
 - c) z fondu dalších členských vkladů,
 - d) uhrazovací povinností členů,
 - e) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
 - f) kombinací způsobů uvedených pod písmeny a) až e).

Článek 61

Uhrazovací povinnost členů

(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.

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

(3) 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.

Článek 62

Uložení uhrazovací povinnosti

- (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 závěrkou,
 - 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 rovněž 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.
- (2) Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období.

ČÁST SEDMÁ
ZRUŠENÍ A ZÁNÍK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 63
Zrušení bytového družstva

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

Článek 64
Zánik bytového družstva

Bytové družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

ČÁST OSMÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odstavec 5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.
- (2) Na základě postupu podle odstavce 1 nabývá tato změna stanov bytového družstva účinnosti až zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku.

OBSAH:

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

- Článek 1 Právní postavení
- Článek 2 Obchodní firma a sídlo
- Článek 3 Předmět činnosti
- Článek 4 Omezení při nakládání s majetkem
- Článek 5 Družstevní podíl

ČÁST DRUHÁ: VKLADY ČLENŮ

- Článek 6 Základní kapitál a vklady členů
- Článek 7 Základní členský vklad
- Článek 8 Další členský vklad
- Článek 9
- Článek 10 Způsob určení výše dalšího členského vkladu a jeho splnění
- Článek 11 Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství
- Článek 12 Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1: Vznik členství a seznam členů

- Článek 13 Podmínky pro členství, vznik členství
- Článek 14 Způsob určení výše mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice a jeho splnění
- Článek 15 Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky
- Článek 16 Seznam členů

Oddíl 2: Práva a povinnosti členů

- Článek 17 Základní práva a povinnosti člena
- Článek 18 Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu

Oddíl 3: Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu

- Článek 19 Převod družstevního podílu
- Článek 20 Přechod družstevního podílu
- Článek 21 Rozdělení družstevního podílu
- Článek 22 Splynutí družstevních podílů

Oddíl 4: Zánik členství v bytovém družstvu

- Článek 23 Způsoby zániku členství
- Článek 24 Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

Oddíl 5: Vyloučení člena z bytového družstva, vypořádací podíl

- Článek 25 Důvody pro vyloučení
- Článek 26 Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení
- Článek 27 Rozhodnutí o vyloučení
- Článek 28 Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení
- Článek 29 Společná ustanovení k vyloučení
- Článek 30
- Článek 31 Vypořádací podíl
- Článek 32 Zánik společného členství manželů jeho přeměnou na výlučné členství jednoho z nich

ČÁST ČTVRTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1: Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy

- Článek 33 Základní ustanovení
- Článek 34 Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu

Oddíl 2: Podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 35 Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 36

Článek 37 Nájemné

Článek 38 Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)

Oddíl 3: Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu

Článek 39 Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

Článek 40 Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

Článek 41 Opravy a údržba v bytě

Článek 42 Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto nájmu

Článek 43 Společný nájem družstevního bytu manžely se společným členstvím

Článek 44 Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva

Článek 45 Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

ČÁST PÁTÁ: ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1: Obecná ustanovení o orgánech

Článek 46 Základní ustanovení

Článek 47 Společná ustanovení

Oddíl 2: Členská schůze

Článek 48 Postavení a působnost členské schůze

Článek 49 Svolání členské schůze

Článek 50 Usnášeníschopnost členské schůze

Článek 51 Náhradní členská schůze

Článek 52 Rozhodování per rollam

Oddíl 3: Volené orgány a jiné orgány bytového družstva

Článek 53 Představenstvo

Článek 54 Kontrolní komise

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

Článek 55 Základní ustanovení

Článek 56 Dlouhodobá záloha na opravy a investice

Článek 57 Fondy bytového družstva

Článek 58 Fond dalších členských vkladů

Článek 59 Zisk bytového družstva

Článek 60 Ztráta bytového družstva

Článek 61 Uhrazovací povinnost členů

Článek 62 Uložení uhrazovací povinnosti

ČÁST SEDMÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 63 Zrušení bytového družstva

Článek 64 Zánik bytového družstva

ČÁST OSMÁ: ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ