

BD POHODA Tuchorazská

Tuchorazská 427/11, 108 00 Praha 10

S T A N O V Y
bytového družstva

Návrh
aktualizovaného znění 2016

OBSAH:

ČÁST PRVÁ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

- Čl. 1 Právní postavení družstva
- Čl. 2 Obchodní firma a sídlo
- Čl. 3 Předmět podnikání (činnosti) bytového družstva
- Čl. 4 Družstevní podíl

ČÁST DRUHÁ VKLADY ČLENŮ

- Čl. 5 Základní kapitál, členský vklad a základní členský vklad
- Čl. 6 Další členský vklad
- Čl. 7 Způsob určení výše a splacení dalšího členského vkladu
- Čl. 8 Nepeněžitý další členský vklad
- Čl. 9 Smlouva o dalším členském vkladu

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

- Čl. 10 Podmínky pro členství, vznik členství
- Čl. 10a Společné jmění manželů
- Čl. 11 Postup při přijetí za člena bytového družstva
- Čl. 12 Seznam členů bytového družstva
- Čl. 12a Ochrana osobních údajů
- Čl. 13 Základní práva a povinnosti člena i bytového družstva
- Čl. 14 Převod družstevního podílu
- Čl. 15 Přechod družstevního podílu
- Čl. 16 Rozdělení družstevního podílu
- Čl. 17 Splnutí družstevních podílů
- Čl. 18 Způsoby zániku členství
- Čl. 19 Dohoda o zániku členství
- Čl. 20 Vystoupení člena z bytového družstva
- Čl. 21a Následky úmrtí člena bytového družstva
- Čl. 21 Důvody pro vyloučení
- Čl. 22 Nárok na vypořádací podíl

ČÁST ČTVRTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

- Čl. 23 Základní ustanovení o nájmu družstevního bytu
- Čl. 24 Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu
- Čl. 25 Služby spojené s bydlením
- Čl. 26 Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu
- Čl. 27 Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu
- Čl. 28 Opravy a údržba v družstevním bytě
- Čl. 29 Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného s nájmem družstevního bytu
- Čl. 30 Společný nájem družstevního bytu manželů
- Čl. 31 Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

- Čl. 32 Základní ustanovení o orgánech bytového družstva
- Čl. 33 Postavení a působnost členské schůze
- Čl. 34 Svolání členské schůze
- Čl. 35 Náhradní členská schůze
- Čl. 36 Představenstvo
- Čl. 36a Povinnosti představenstva při doručování písemností
- Čl. 37 Kontrolní komise

ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

- Čl. 38 Základní ustanovení o hospodaření
- Čl. 39 Základní kapitál
- Čl. 40 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice
- Čl. 41 Zisk a omezení hospodaření
- Čl. 42 Ztráta bytového družstva

ČÁST SEDMÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

- Čl. 43 Zrušení bytového družstva
- Čl. 44 Závěrečná ustanovení

ČÁST PRVÁ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Právní postavení družstva

- 1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, společenstvím neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
- 2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (dále jen „**ZOK**“), ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**NOZ**“), jimiž se upravují právní poměry právnických osob a podnikatelů, pokud se tyto vztahují také na družstvo, a těmito stanovami.
- 3) Bytové družstvo vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
- 4) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům bytového družstva. Bytové družstvo členům informační desku zpřístupnilo i prostřednictvím internetových stránek www.bdpohoda.cz.

Článek 2 Obchodní firma a sídlo

Obchodní firma: **BD POHODA Tuchorazská, družstvo**
Sídlo družstva: Praha 10, Malešice, Tuchorazská 427/11, PSČ 108 00
Identifikační číslo: 256 753 71
Bytové družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. Dr 4105
(dále jen „**bytové družstvo**“)

Článek 3 Předmět podnikání (činnosti) bytového družstva

1. Předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle stanov a legislativních předpisů.
2. Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově a pronajímateli nemovitosti, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí bytového družstva a s činnostmi jeho orgánů.
3. Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti a služby:

- a) provoz a správu bytového domu a pozemku včetně údržby, oprav, modernizací či rekonstrukcí a hospodaření s majetkem bytového 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, případně pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze.
4. K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1. až 3. je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníkou či fyzickou) jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činností s tím spojených. Sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.
 5. Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.
 6. Bytové družstvo, spolu s činnostmi podle odstavců 1. až 3., zajišťuje též správu nemovitostí, a to správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správu domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek na základě sjednané smlouvy o správě nemovitosti.

Článek 4 **Družstevní podíl**

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu. Družstevní podíl se skládá z majetkových a nemajetkových práv a povinností člena.
2. Majetkovou účast člena v bytovém družstvu představuje jeho členský vklad, který je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem, případně dalšími členskými vklady.
3. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, s výjimkou společného jmění manželů (dále též jen „SJM“). Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví SJM, jsou spoluvlastníci společnými členy bytového družstva a družstevní podíl vůči bytovému družstvu spravuje kterýkoli z manželů. V ostatním se spoluvlastnictví družstevního podílu řídí těmito stanovami a ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a o společném jmění manželů.
4. Každý člen bytového družstva může mít pouze jeden družstevní podíl.
5. Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.
6. Maximální počet družstevních podílů je dán počtem bytů.

ČÁST DRUHÁ **VKLADY ČLENŮ**

Článek 5 **Základní kapitál, členský vklad a základní členský vklad**

1. Základní kapitál je tvořen souhrnem členských vkladů, k jejichž splacení se členové zavázali.
2. Zapisovaný základní kapitál, jako část základního kapitálu zapisovaná do obchodní rejstříku, činí **58.500 Kč**, slovy padesátosmítisícpětset korun českých.

3. Majetkovou účast člena v bytovém družstvu tvoří jeho peněžitý členský vklad, který je tvořen součtem základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, případně dalších členských vkladů.
4. Každý člen bytového družstva se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí **1.500 Kč**, slovy jedentisícpětset korun českých. Po dobu trvání členství v bytovém družstvu nesmí výše členského vkladu člena v bytovém družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. 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; to však neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu.
5. Základní členský vklad musí být splacen před přijetím za člena bytového družstva.
6. V případě zvýšení nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle ZOK.

Článek 6 Další členský vklad

1. Dalším členským vkladem se člen bytového družstva podílí především na pořízení domu s pozemkem bytovým družstvem s pozemkem nebo na pořízení, případně rozšíření družstevního bytu změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.
2. Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu.
3. Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady formou sjednání písemné smlouvy s bytovým družstvem o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu).

Článek 7 Způsob určení výše a splacení dalšího členského vkladu

1. Při založení bytového družstva určila výši dalšího členského vkladu ustavující schůze takovým způsobem, aby vyjadřoval podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemku s domem nebo domu bez pozemku) připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem. Současně určila způsob splacení.
2. V případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva určí pravidla pro výši dalšího členského vkladu členská schůze bytového družstva.

Článek 8 Nepeněžitý další členský vklad

1. Podle podmínek a potřeb bytového družstva může členská schůze schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitého dalšího členského vkladu. Nepeněžitým dalším členským vkladem může být především pořízení nebo rozšíření družstevního bytu změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.
2. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel.
3. Nepeněžitý další členský vklad nelze započíst na další členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn znaleckým posudkem.

Článek 9

Smlouva o dalším členském vkladu

1. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
 - a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu,
 - b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství v bytovém družstvu povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství a v jaké lhůtě, jako podmínku pro vznik členství, anebo
 - c) při založení bytového družstva 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,
 - d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
2. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o nepeněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
 - a) údaje o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu,
 - b) prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo (bude) provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany,
 - c) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích.
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.
4. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vrátet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Článek 10

Podmínky pro členství, vznik členství

1. Členem bytového družstva může být jen zletilá fyzická osoba, která je občanem České republiky, občanem členského státu EU nebo má v České republice povolení k trvalému pobytu. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem bytového družstva též fyzická osoba nezletilá i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt. V případě společného členství se mohou stát členy bytového družstva manželé, má-li jeden z manželů trvalý pobyt v České republice. Při založení bytového družstva vzniklo členství zakladatelům dnem vzniku bytového družstva. Členy bytového družstva se staly osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva, jestliže splnily podmínky pro vznik členství.
2. Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím členské schůze, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.

3. Má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, vznikne členství 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. Podmínkou vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu. 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.
4. Členství vzniká po splnění podmínek daných ZOK a těmito stanovami:
 - a) přijetím člena na základě jeho písemné přihlášky,
 - b) přechodem a převodem členství,
 - c) jiným způsobem stanoveným zákonem.

Článek 10a **Společné členství manželů**

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, přičemž jako společní členové mají při hlasování jeden hlas. Vznik a zánik společného členství musí člen oznámit do třiceti (30) dnů bytovému družstvu, spolu s předložením kopií příslušných dokumentů. V případě porušení této povinnosti odpovídá člen za škodu bytovému družstvu tím způsobenou.
2. 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.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
4. Mají-li manželé k družstevnímu bytu společné nájemní právo, jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně. Manžel má postavení ručitele svého manžela.
5. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
6. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů, ať již na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu, ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem bytového družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou manželů nebo rozhodnutím soudu.

7. Společné členství manželů zaniká po rozvodu manželů vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle platných právních předpisů.
8. V případě zániku manželství úmrtím 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 stane pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
9. Společné členství manželů v bytovém družstvu zaniká vyloučením jednoho z manželů z bytového družstva z důvodů, jež jsou výhradně na straně tohoto vyloučeného manžela.
10. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích shora řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a o společném jmění manželů.

Článek 11

Postup pro přijetí člena bytového družstva

1. Podmínkou vzniku členství uchazeče o členství v bytovém družstvu je:
 - a) písemná přihláška za člena bytového družstva doručená bytovému družstvu obsahující alespoň:
 - i) obchodní firmu bytového družstva,
 - ii) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
 - iii) 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, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje;
 - b) úhrada základního členského vkladu v plné výši určené těmito stanovami;
 - c) převzetí povinnosti nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu v rozsahu, který určilo představenstvo svým rozhodnutím a který sdělilo uchazeči o členství po podání přihlášky. Rozsah a podmínky povinnosti k převzetí nebo splnění vkladové povinnosti budou určeny písemnou smlouvou uzavřenou mezi zájemcem o členství a bytovým družstvem.
2. Představenstvo rozhodne o přijetí za člena nejpozději na první schůzi následující po dni, ve kterém byla písemná přihláška bytovému družstvu doručena, a to podle pravidel určených členskou schůzí. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá prostřednictvím držitele poštovní licence doporučeným dopisem s dodejkou. Shodným způsobem se předává rozhodnutí o nepřijetí za člena.
3. V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to nejdéle do třiceti (30) dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno. Za člena bytového družstva nemusí být přijat osoba, již členství v bytovém družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle Článku 21.

Článek 12

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 nebo sídlo člena s uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu, než je bydliště nebo sídlo člena,
 - 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. Člen má právo do seznamu nahlížet a písemně žádat o bezplatné vydání potvrzení o svém členství a o obsahu zápisu v seznamu členů. Pokud požaduje vydání tohoto výpisu častěji než jedenkrát za rok, uhradí bytovému družstvu náklady s tímto spojené dle vnitřního předpisu bytového družstva.
5. Přestane-li být člen bytového družstva jeho členem, bytové družstvo tuto skutečnost v seznamu členů vyznačí bez zbytečného odkladu.
6. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu členů, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí, nebo doloží písemných souhlas člena, jehož se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

Článek 12a

Ochrana osobních údajů

1. Bytové družstvo zpracovává osobní údaje členů bytového družstva výhradně za účelem správy družstevních bytů a nebytových prostor a v souladu s obecně závaznými předpisy.
2. Představenstvo bytového družstva je povinno zajistit ochranu osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení, ztrátě nebo jinému zneužití.

Článek 13

Základní práva a povinnosti člena i bytového družstva

1. Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené ZOK a těmito stanovami.
2. Člen bytového družstva má zejména tato základní práva:
 - a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) volit a být volen do orgánů bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené ZOK, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,

- c) 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,
- d) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
- e) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje další podmínky ZOK a těchto stanov,
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou na základě převodu družstevního podílu, dědictví nebo z dalších zákonem nebo stanovami předpokládaných titulů,
- g) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva,
- h) 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,
- i) obracet se s návrhy na zlepšení činnosti bytového družstva nebo s podněty a stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva a být informován o jejich vyřízení, v případě neposkytnutí informace bytovým družstvem požadovat k těmto podáním zprávu od orgánů bytového družstva,
- j) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov,
- k) 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,
- l) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze,
- m) nahlížet do seznamu členů bytového družstva,
- n) obdržet vypořádací podíl za podmínek dále vymezených stanovami v Článku 22,
- o) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) a na vypřádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí,

3. Člen bytového družstva má zejména tyto základní povinnosti:

- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
- b) řídit se stanovami a vnitřními předpisy bytového družstva schválenými orgány bytového družstva,
- c) 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,
- d) řádně a včas hradit předepsané nájemné, zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru, a příspěvky na správu domu a pozemku ve lhůtě jejich splatnosti; uhradit řádně a včas nedoplatek z vyúčtování záloh;
- e) chránit družstevní majetek a majetek ve vlastnictví členů bytového družstva, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat družstevní byt a/nebo nebytový prostor, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená nebo související s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru, chovat se při

- užívání družstevního bytu nebo nebytového prostoru ohleduplně, respektovat dodržování zásad dobrých mravů,
- f) převzít družstevní byt na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu ve lhůtě stanovené bytovým družstvem, nebo nahradit bytovému družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím družstevního bytu,
 - g) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů a příslušníků jejich domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, a to 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,
 - h) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami.
4. 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.
5. Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 2. a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena.

Článek 14 **Převod družstevního podílu**

1. Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, převod družstevního podílu nelze provést. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv. Družstevní podíl se převádí smlouvou o převodu družstevního podílu.
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. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, nebytového prostoru či právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru, dochází k převodu nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
4. 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 patnácti (15) 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 třiceti (30) dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.

5. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
6. V souvislosti s převodem družstevního podílu bytové družstvo účtuje administrativní poplatek, jehož výše je určena vnitřním předpisem bytového družstva.

Článek 15

Přechod družstevního podílu

1. Při úmrtí člena bytového družstva přechází jeho družstevní podíl na dědice nebo právního nástupce.
2. 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.
3. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu.
4. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. K tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
5. Pokud je na základě rozhodnutí soudu více dědiců družstevního podílu, přejde družstevní podíl na jednoho z nich, a to na základě dodatečné dohody dědiců nebo rozhodnutím soudu.

Článek 16

Rozdělení družstevního podílu

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 odstavce 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov.
2. Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou nebytových prostorů nebo nejméně jednoho družstevního bytu a jednoho nebytového prostoru, a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.
3. Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního 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 družstevního podílu bytovému družstvu ve výši určené stanovami bytového družstva, pokud nabyvatel družstevního podílu není členem bytového družstva.
4. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

5. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo nebytového prostoru.

Článek 17

Splynutí družstevních podílů

1. Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude.
3. Jsou-li s některými z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby nebo třetích osob, splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby nebo osob zaniknou, pokud se člen, který má nabytý splynutím další družstevní podíl podle odst. 1. Nedohodne s touto třetí osobou nebo osobami jinak.

Článek 18

Způsoby zániku členství

1. Členství v bytovém družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi bytovým družstvem a členem družstva,
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) úmrtím člena bytového družstva,
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena,
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - i) doručením vyrovnání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
 - j) zánikem bytového družstva bez právního nástupce
 - k) z dalších důvodů, uvedených v dispozičních ustanoveních ZOK, jež nejsou v rozporu se stanovami.
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, zakládá zánik členství titul k zániku práva ve vztahu ke všem předmětům nájmu, a to ke dni zániku členství.

Článek 19

Dohoda o zániku členství

1. Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu.
2. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství obdrží člen.

Článek 20

Vystoupení člena z bytového družstva

1. Člen bytového družstva může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným bytovému družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z bytového družstva činí jeden (1) měsíc. Běh výpovědní doby začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení bytovému družstvu.
2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní doby. K témuž dni zanikají i všechny nájemní smlouvy k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru tohoto člena a člen, který je nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru povinen vrátit byt nebo nebytový prostor bytovému družstvu.

Článek 21

Vyloučení člena bytového družstva

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 uložené mu stanovami, právními předpisy nebo rozhodnutími orgánu bytového družstva,
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
 - c) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří (3) měsíců, nebo nezaplatil-li vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním družstevního bytu či nebytového prostoru, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže bytovému družstvu nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívá-li neoprávněně družstevní byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než jak bylo ujednáno,
 - d) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na bytovém družstvu nebo na členovi bytového družstva či osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
2. Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo bytového družstva povinno zaslat členovi písemnou výstrahu. 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 však třicet (30) dnů.
3. O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.
4. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě šesti (6) měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do jednoho (1) roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
5. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a 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, a to ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení. K námitkám podaným členem v rozporu s nadepsaným postupem se nepřihlíží.

6. Vyloučit člena bytového družstva lze bez písemné výstrahy dle předchozího odstavce v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené shora ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit lze člena bytového družstva bez předchozí výstrahy, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti bytovému družstvu anebo proti členovi bytového družstva.
7. 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.
8. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
9. 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 prostřednictvím držitele poštovní licence na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Jde-li o vyloučení společných členů - manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení samostatně každému z manželů.
10. 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.
11. Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Rozhodnutí o zrušení vyloučení vydává představenstvo bytového družstva. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej bytovému družstvu do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
12. 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 21a **Následky úmrtí člena bytového družstva**

1. Úmrtím člena členství v bytovém družstvu zaniká.
2. Má-li člen bytového družstva, jehož členství úmrtím zaniklo, dědice či právní nástupce, pak přechází jeho družstevní podíl na tyto dědice nebo právní nástupce, kteří se mohou stát členy bytového družstva, nabudou-li družstevní podíl člena, jehož členství úmrtím zaniklo, tj. včetně nároku na uzavření nájemní smlouvy, nebo nabývají právo na vyplacení vypořádacího podílu zemřelého člena.

Článek 22

Nárok na vypořádací podíl

1. Zánikem účasti člena v bytovém družstvu jinak, než převodem jeho družstevního podílu nebo v důsledku výkonu rozhodnutí či exekuce, vzniká bývalému členovi bytového družstva nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se rovná výši součtu splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu (resp. více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.
3. Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt nebo nebytový prostor 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 (spolu s pozemkem) nebo nebytového prostoru (spolu s pozemkem), převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. To platí i v případě, že se člen bytového družstva podílel na pořízení jiného družstevního bytu dalším členským vkladem a tento družstevní byt mu byl převeden do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl i tento další členský vklad.
4. Podílel-li se bývalý člen bytového družstva na pořízení družstevního bytu i základním členským vkladem, rovná se vypořádací podíl tohoto člena nule.
5. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu či nebytového prostoru, který nevyklidil, je splatný uplynutím tří (3) měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu nebo nebytového prostoru a jeho předání bytovému družstvu, nebo uplynutím tří (3) měsíců po schválení roční účetní závěrky, za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později, nedohodnou-li se člen s bytovým družstvem písemně jinak.
6. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen a jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoli jinou část majetku bytového družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte bytové družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi, včetně případných nákladů řízení.
7. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím, anebo výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči bytovému družstvu žádný nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny náležitě vypořádají mezi sebou.

ČÁST ČTVRTÁ

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 23

Základní ustanovení o nájmu družstevního bytu

1. Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že člen se podílí, nebo se jeho právní předchůdce podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem a splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
2. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu, zejména na nebytový prostor.
3. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu (právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu), převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu toto právo

v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.

4. Členovi bytového družstva vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí orgánu bytového družstva o přidělení bytu
 - b) převodem družstevního podílu, nebo části družstevního podílu, se kterým byl spojen nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)
 - c) na základě zdědění družstevního podílu
 - d) na základě uskutečněné bytovým družstvem předem schválené výměny bytů (nebytových prostor)

Článek 24

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

1. Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné.
2. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:
 - a) přesné označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,
 - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (dále jen „**služby**“) v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. upravujícím poskytování služeb spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
 - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva - nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
 - d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov,
 - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
3. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze (tj. netýká se změn zálohových plateb na služby, které určuje představenstvo), nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva, který je nájemcem.
4. Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva, kteří jsou nájemci, hradí v nájemném bytovému družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.

Článek 25

Služby spojené s bydlením

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, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.

2. Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Představenstvo má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze. 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 (zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů).

Článek 26 **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) může sjednat předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s pronajímatelem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy,
 - c) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce takovéto poškození nebo vadu oznámil,
 - d) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení doručeném nájemci alespoň pět (5) dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tímto účelem vstup do družstevního bytu.
2. 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 27 **Základní práva a povinnosti člena bytového družstva** **jako nájemce družstevního bytu**

1. Nájemce družstevního bytu a nebytových prostor zejména:
 - a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
 - b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva

pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Uvedené platí i pro členy nájemcovy domácnosti,

- c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu bytovému družstvu, spolu se jménem, příjmením a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou (2) měsíců ode dne změny stavu, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti současně nesmí být v rozporu s požadavkem bytového družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti družstevního bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
 - d) zajišťuje a hradí údržbu a opravy v bytě,
 - 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 bez zbytečného odkladu bytovému družstvu, v případě rizika vzniku škody tak učiní neprodleně. 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. Nájemce poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti bytovému družstvu, jeho členům a dalším osobám vznikla,
 - f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo které způsobil osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
 - g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
 - h) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, v případě havarijního stavu v bytě okamžitě.
 - 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 bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, provádět v bytě jakékoli stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady. Takovýto souhlas uděluje představenstvo bytového družstva, pokud si uvedená rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Porušení tohoto ustanovení stanov je závažným porušením členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž bytové družstvo je oprávněno v případě jejich porušení mj. i požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

3. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní a stavební předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů a „Závazných pravidel“ při opravách a rekonstrukcích bytů, schválených členskou schůzí.
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. Pokud představenstvo souhlas odmítlo, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva, který je nájemcem, je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za vážné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Představenstvo může souhlas odmítnout pouze ze závažných důvodů, které určí členská schůze.
5. Pokud je nájemce předem obeznačen o své nepřítomnosti v družstevním bytě, která má být delší než dva (2) měsíce a/nebo o tom, že družstevní 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.
6. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jiné osobě do podnájmu výhradně s předchozím písemným souhlasem představenstva bytového družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu jednoho (1) roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle jednoho (1) roku. Nájemce je povinen v obsahu smlouvy o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov bytového družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění těchto povinností se zavazuje dát svému podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím třiceti (30) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. 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 vážné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
7. Nájemce je povinen plnit včas a úplně své 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, 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 domovním řádu schváleném usnesením členské schůze.
8. Ustanovení tohoto článku se použijí přiměřeně i pro nebytové prostory bytového družstva.

Článek 28

Opravy a údržba v družstevním 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 a rozsahu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu.
3. Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen podle těchto stanov, má bytové družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
4. Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
5. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

Článek 29

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

1. Převodem nebo přechodem 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 úmrtím 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. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením, se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
4. S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena, který je nájemcem, vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi, který je nájemcem, jež souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.

Článek 30

Společný nájem družstevního bytu

- 1) Uzavře-li bytové družstvo nájemní smlouvu s více osobami, stanou se společnými nájemci bytu.
- 2) Ujednání těchto stanov o nájemci se v plném rozsahu vztahují i na práva a povinnosti společných nájemců.
- 3) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 4) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.

- 5) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 6) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.
- 7) V ostatním se záležitosti manželů uvedené v tomto článku řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

Článek 31

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 NOZ 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 prostřednictvím držitele poštovní licence. Člen doručuje na adresu bytového družstva, bytové družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu členem bytovému družstvu předem oznámenou, která je zapsaná v seznamu členů.
4. Osoba, již 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. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.

ČÁST PÁTÁ

ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 32

Základní ustanovení o orgánech bytového družstva

1. Orgány bytového družstva jsou:
 - a) členská schůze
 - b) představenstva
 - c) kontrolní komise
2. Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu jeden (1) hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

3. Členem voleného orgánu může být pouze člen bytového družstva - fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, je plně svéprávná a která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
4. Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen bytové družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
5. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).
6. Představenstvo a kontrolní komise jsou kolektivními volenými orgány bytového družstva. Kolektivní orgány jsou způsobilé usnášet se, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy a ZOK neurčují jinak. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. V orgánech bytového družstva se hlasuje veřejně, nedohodne-li se orgán v jednotlivých případech na hlasování tajném.
7. Každému členu bytového družstva (tj. i společným členům) i každému členu orgánu náleží při hlasování jeden (1) hlas.
8. Funkční období volených orgánů bytového družstva je pět (5) let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně a to i členům, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období. Člen bytového družstva může být zvolen členem voleného orgánu opětovně.
9. O průběhu jednání všech orgánů bytového družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí jako své náležitosti obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze orgánu,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů orgánů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) jedná-li se o zápis z jednání představenstva nebo kontrolní komise, uvedou se jmenovitě členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování.
10. Přílohu zápisu činí seznam přítomných osob, pozvánka na něj a poklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům.
11. Každý člen bytového družstva je oprávněn vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
12. Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí však 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. Funkce odstupujícího člena zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.

13. 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 v souvislosti s ukončením výkonu funkce povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici, jakož i předat 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 za bytové družstvo.
14. 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 tito náhradníci podle počtu získaných hlasů zvoleni.
15. Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, povolát (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.
16. Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena.
17. Člen voleného orgánu má nárok na odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva. Odměna musí být schválena usnesením členské schůze nebo sjednána ve smlouvě o výkonu funkce.
18. V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

Článek 33

Postavení a působnost členské schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
2. Členská schůze rozhoduje o všech záležitostech bytového družstva, kromě těch, které svěříla do pravomocí představenstva zejména:
 - 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) schvaluje smlouvy o výkonu funkce,
 - d) určuje výši odměny členů představenstva a kontrolní komise,
 - e) schvaluje zásady hospodaření, projedná plán údržby a rekonstrukcí domů jako základ pro výši nájemného, schvaluje výši dlouhodobých záloh družstevníků na opravy a rekonstrukce domu,
 - f) rozhoduje o způsobu rozúčtování služeb,
 - g) stanovuje pravidla pro případné podnikání v bytě neomezující obyvatele domu,
 - h) projednává výroční zprávy o hospodaření, součástí výroční zprávy o hospodaření je písemný přehled hospodaření bytového družstva s uvedením hlavních výnosových a nákladových položek,
 - i) určuje druhy závazků nebo výši finančního limitu, do kterého rozhoduje o uzavírání závazků bytového družstva představenstvo,
 - j) určuje výši finančního limitu, od kterého je povinnost uzavírat smlouvy na opravy domu na základě výběrového řízení (velké opravy),
 - k) rozhoduje o pronájmech uvolněných družstevních bytů,
 - l) rozhoduje o převodech bytů do vlastnictví,
 - m) rozhoduje o přijetí úvěru,
 - n) schvaluje účetní závěrku bytového družstva,
 - o) rozhoduje o uhrazovací povinnosti členů bytového družstva v případě ztráty bytového družstva, kterou nelze pokrýt z jiných zdrojů,

- p) rozhoduje o námitkách člena bytového družstva proti rozhodnutí představenstva, zejména o jeho vyloučení,
 - q) rozhoduje o užití zisku nebo úhradě ztráty,
 - r) stanovuje pravidla pro smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení,
 - s) rozhoduje o zrušení bytového družstva s likvidací,
 - t) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - u) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - v) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo statuty svěřují do její působnosti.
3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách. 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 34

Svolání členské schůze

1. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených statuty, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
2. Svolatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva www.bdpohoda.cz a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů příp. také elektronickou formou prostřednictvím e-mailu. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
3. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:
 - a) obchodní 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) důležité podklady pro rozhodování členské schůze, při rozsáhlých podkladech místo, a dobu, kdy se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
4. Má-li dojít ke změně stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn a návrh usnesení.
5. Představenstvo svolá členskou schůzi nejméně jednou za každé účetní období, učiní tak i vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
6. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:
 - a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů bytového 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,

příčemž navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

7. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo členové bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu (1/5) všech hlasů.
8. Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva nebo v důležitém zájmu bytového 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.
9. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva představenstvem tak, aby se konala do třiceti (30) dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle předchozího odstavce.
10. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán neučiní do deseti (10) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
11. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo svolávající osoby vzaly svoji žádost zpět.
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.
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.
14. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů bytového družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
15. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina všech členů bytového družstva, nevyžaduje-li ZOK účast členů majících vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li ZOK vyšší počet hlasů. Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden (1) hlas.
16. Člen bytového družstva nemůže na členské schůzi vykonávat své hlasovací právo:
 - a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
 - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z bytového družstva,
 - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu bytového družstva,
 - d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.Omezení výkonu hlasovacího práva se vztahuje i na osoby, které jednají ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo.
17. Rozhoduje-li členská schůze o:
 - a) schválení poskytnutí finanční asistence,
 - b) uhrazovací povinnosti,
 - c) zrušení bytového družstva s likvidací,
 - d) přeměně bytového družstva,

- e) vydání dluhopisů,
je členská schůze způsobilá se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
18. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající členské schůze a zvolený zapisovatel, pokud jednací řád 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 v jednacím řádu.
19. Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od ZOK a těchto stanov.
20. Zápis o průběhu jednání členské schůze musí obsahovat:
- a) datum a místo konání jednání,
 - b) program jednání,
 - c) průběh jednání,
 - d) přijatá usnesení,
 - e) výsledky hlasování,
 - f) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
21. Zápis vyhotoví do patnácti (15) dnů zvolený zapisovatel, věcná a formální správnost zápisu bude ověřena zvoleným ověřovatelem zvoleným na začátku schůze. Tyto osoby a předsedající podepisují zápis.
22. Přílohu zápisu tvoří pozvánka, seznam účastníků jednání a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
23. O způsobu zveřejnění zápisu nebo přijatých usnesení rozhodne členská schůze.
24. Členové bytového družstva budou seznámeni se zněním zápisu obdržení jeho kopie, pokud o ni projeví zájem.

Článek 35

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 přítomna alespoň jedna třetina (1/3) členů bytového družstva.
3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové bytového družstva.

Článek 36

Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem bytového družstva. Představenstvo bytového družstva volí ze svého středu předsedu a dva (2) místopředsedy.
2. Bytové družstvo zastupuje představenstvo navenek tak, že zastupuje předseda nebo místopředseda představenstva. Písemná právní jednání bytového družstva podepisuje předseda představenstva spolu s místopředsedou, případně společně oba místopředsedové, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva v pořadí určeném při zvolení členů představenstva.

3. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou ZOK nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise.
4. Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení bytového družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření bytového 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 užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.
5. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení bytového družstva nebo jeho členů.
6. Představenstvo má sedm (7) členů a je voleno na funkční období pěti (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.
7. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou (podle zápisu v obchodním rejstříku) zastupovat bytové družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu podnikání (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 podnikání (činnosti) nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jednali se o koncern, společenství vlastníků nebo bytové družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
8. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odst. 7. 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.
9. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a dva (2) místopředsedy, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i obou místopředsedů trvale do své působnosti.
10. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do deseti (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.
11. Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředsedové v určeném pořadí, zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm (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.

12. 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.
13. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, s rozhodujícím hlasem předsedy v případě rovnosti hlasů.
14. 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.
15. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupují místopředsedové v pořadí určeném usnesením představenstva.
16. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
17. Při skončení výkonu funkce představenstva nebo předsedy představenstva, předá dosavadní předseda funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně, nejpozději do 30 dnů, po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu.

Článek 36a

Povinnosti představenstva pro doručování písemností

1. Představenstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla e-mailovou poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil jako svoji adresu poslední.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze ve zvláštních případech podle povahy písemnosti, nebo ukládají-li to stanovy nebo ZOK.
3. Povinnost bytového družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jestliže pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou, kdy byl adresát o uložení zásilky vyrozuměn. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost osobně doručena a člen její převzetí písemně potvrdí.
4. Povinnost bytového družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při osobním doručování jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
 - b) při doručování poštou jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodu jejího nevyzvednutí v úložní době, pokud byl adresát o uložení řádně obeznámen a písemnost se tak dostala do sféry jeho dispozice, případně i tehdy, pokud se zásilka vrátí zpět nedoručená s poznámkou, že na bytovému družstvu adresátem uvedené adrese není ve skutečnosti adresát znám, tj. pokud člen

doručení svým jednáním zmaří. Zásilka se má za doručenou i tehdy, pokud adresát převzetí písemnosti odmítne.

Článek 37 **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost bytového 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.
2. Kontrolní komise má sedm (7) členů, kteří jsou voleni na funkční období pět (5) let, a rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Funkční období končí všem členům kontrolní komise stejně, včetně těch členů, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu kontrolní komise v době jeho nepřítomnosti, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy do své působnosti.
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 pověření členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.
5. 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.
6. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoli informace a doklady o hospodaření bytového družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení bytového družstva nebo jeho členů.
7. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
8. Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva, které musí kontrolní komisi o každém svém jednání předem informovat.
9. 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. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
11. Z jednání kontrolní komise se pořizuje zápis s náležitostmi přiměřeně odpovídajícími náležitostem zápisu z jednání představenstva představenstva.
12. V ostatním se působnost a jednání kontrolní komise řídí ZOK.

ČÁST ŠESTÁ **HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

Článek 38 **Základní ustanovení o hospodaření**

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

Článek 39

Základní kapitál

1. Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
2. Člen bytového družstva se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalších členských vkladů.
3. Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.

Článek 40

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice

1. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
2. Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
3. Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

Článek 41

Zisk a omezení hospodaření

1. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů, kteří jsou nájemci družstevních bytů, a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.
2. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny (2/3) všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
3. Souhlas podle odst. 2. musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
4. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo pozemkům jimi zastavených a s nimi věcně souvisejících, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
5. Ustanovení odst. 4. 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.

ČÁST SEDMÁ

ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 42

Ztráta bytového družstva a uhrazovací povinnost

1. Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:
 - a) z nerozděleného zisku minulých let,
 - b) z uhrazovacích povinností členů,

- c) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
 - d) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až c).
2. Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty bytového družstva (dále jen „**uhrazovací povinnost**“). Uhrazovací povinnost je pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně.
 3. Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.
 4. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům bytového družstva, kteří ztrátu způsobili nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty bytového družstva podíleli.

Článek 43

Zrušení bytového družstva

1. Bytové družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení bytového družstva rozhoduje členská schůze.
2. Po zrušení bytového družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
3. V ostatním platí právní předpisy vztahující se na likvidaci bytového družstva.
4. Bytové družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Článek 44

Závěrečná ustanovení

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
3. 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.
4. Na základě postupu podle odstavce 3) 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.
5. Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví představenstvo bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin vedené u obchodního rejstříku.
6. Právní vztahy, které nejsou přímo upraveny těmito stanovami, se řídí ZOK, NOZ a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
7. Toto úplné a aktualizované znění stanov bylo schváleno na členské schůzi konané dne a je tak účinné ode dne Úplné znění stanov nahrazuje ode dne své účinnosti v plném rozsahu dosavadní znění stanov bytového družstva.

V Praze dne ... 4. 2016

.....
Ing. Luboš Kolář
předseda představenstva

.....
Jana Hemelíková
1. místopředseda představenstva