



NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný mnou, **Mgr. Janem Mihálíkem, notářem se sídlem v Ostravě**, dne 6.5.2024 (slovy: šestého května roku dva tisíce dvacet čtyři), ve společné notářské kanceláři JUDr. Jarmily Valigurové, notáře se sídlem v Ostravě, a Mgr. Jana Mihálíka, notáře se sídlem v Ostravě, na adrese 28. října 1610/95, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.-----

Na žádost žadatele, kterým je: -----

družstvo **Bytové družstvo Sokolovská 1330** se sídlem Sokolovská 1330/63, Poruba, 708 00 Ostrava, identifikační číslo: 25379941, zapsané v obchodním rejstříku pod spisovou značkou Dr 643 vedenou u Krajského soudu v Ostravě, jehož existence mi byla prokázána výpisem z obchodního rejstříku, -----

(dále také jen jako „*Družstvo*“) -----

sepisuji dle ustanovení § 80a zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v účinném znění (dále také jen jako „*notářský řád*“) tento notářský zápis o: -----

ROZHODNUTÍ

členské schůze družstva

Bytové družstvo Sokolovská 1330

Dle ustanovení § 80b odstavce 1 notářského řádu uvádím následující: -----

1. Obchodní firma, sídlo a identifikační číslo právnické osoby a označení orgánu právnické osoby, o jehož rozhodnutí se pořizuje tento notářský zápis, je: -----

družstvo Bytové družstvo Sokolovská 1330 se sídlem Sokolovská 1330/63, Poruba, 708 00 Ostrava, identifikační číslo: 25379941, a orgánem této právnické osoby, o jehož rozhodnutí se pořizuje tento notářský zápis, je jeho členská schůze (dále také jen jako „*Členská schůze*“); -----

2. Místo a datum, kdy došlo k rozhodnutí orgánu právnické osoby: -----

společná notářská kancelář JUDr. Jarmily Valigurové, notáře se sídlem v Ostravě, a Mgr. Jana Mihálíka, notáře se sídlem v Ostravě, na adrese 28. října 1610/95, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, dne 6.5.2024 (slovy: šestého května roku dva tisíce dvacet čtyři); -----

3. Jméno, příjmení, pobyt a datum narození předsedajícího, údaj o tom, že byla notáři prokázána jeho totožnost a jeho prohlášení, že orgán právnické osoby je způsobilý přijímat rozhodnutí, popřípadě vznesené protesty proti tomuto prohlášení nebo

protesty proti výkonu hlasovacího práva osobou přítomnou na jednání orgánu právnické osoby a protest osoby, jejíž účast nebyla na jednání orgánu připuštěna nebo již nebyl umožněn výkon hlasovacího práva, s uvedením jména, příjmení a pobytu osoby, která protest podává, s údajem o tom, jménem koho protest podává, a tytéž údaje týkající se osoby, vůči níž byl protest vznesen: -----

předsedající členské schůze, a to Drahomíra Urbanová, datum narození 29.12.1956, pobyt Sokolovská 1330/63, Poruba, 708 00 Ostrava (dále také jen jako „*předsedající Členské schůze*“), jehož totožnost mi byla prokázána, prohlásil že Členská schůze je usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí; -----

nebyl podán žádný protest ani námitky proti tomuto prohlášení předsedajícího Členské schůze, protest proti výkonu hlasovacího práva osobou přítomnou na jednání Členské schůze ani protest osoby, jejíž účast nebyla na jednání Členské schůze připuštěna nebo již nebyl umožněn výkon hlasovacího práva; -----

4. Údaj o tom, že byla notáři prokázána existence právnické osoby, působnost a způsobilost jejího orgánu přijímat rozhodnutí: -----

existence Družstva mi byla prokázána, a to předloženým výpisem z obchodního rejstříku, který dle prohlášení Družstva obsahuje aktuální, správné a úplné údaje s výjimkou dne vzniku funkce předsedy Družstva Dagmar Střešinkové, která bylo členskou schůzí Družstva dne 16.4.2024 do své funkce opětovně zvolena a den vzniku její funkce předsedy Družstva je tak aktuálně 16.4.2024 – tato prohlašovaná skutečnost mi byla prokázána zápisem z uvedené členské schůze; -----

působnost Členské schůze přijímat rozhodnutí mi byla prokázána, a to z předloženého úplného znění stanov Družstva a ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v účinném znění (dále také jen jako „*ZOK*“); -----

způsobilost Členské schůze přijímat rozhodnutí mi byla prokázána, a to: -----

- z prohlášení předsedajícího Členské schůze o způsobilosti Členské schůze přijímat rozhodnutí; -----
- z předloženého výpisu ze seznamu členů Družstva; -----
- z předložené listiny přítomných na Členské schůzi; -----
- ze ZOK a stanov Družstva; -----
- z předložené pozvánky na Členskou schůzi a prohlášení předsedajícího Členské schůze, že Členská schůze byla řádně a včas svolána; -----
- ze zákona č. 37/2021 Sb. o evidenci skutečných majitelů (dále také jen jako „*ZESM*“) a z výpisu z evidence skutečných majitelů; -----

z uvedeného plyne, že na Členské schůzi bylo přítomno osobně nebo v zastoupení 17 členů Družstva z celkového počtu 18 členů s tím, že Členská schůze je tak usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí. -----

5. Obsah rozhodnutí orgánu právnické osoby, údaj o výsledku hlasování o rozhodnutí orgánu právnické osoby s uvedením počtu hlasů a údaj o tom, jakým způsobem byl výsledek hlasování a počet hlasů zjištěn: -----

Členské schůze přijala ve svém průběhu v tomto pořadí rozhodnutí následujícího obsahu:

I.) -----

Členská schůze **odvolává Dagmar Střešinkovou**, datum narození 8.1.1944, pobyt a bydliště Sokolovská 1330/63, Poruba, 708 00 Ostrava, z funkce předsedy Družstva. -----

Výsledek hlasování: -----

počet hlasů, které se zúčastnily hlasování: **16;** -----

hlasů pro: **16;** -----

hlasů proti: **0;** -----

zdrželo se hlasů: **0.** -----

Osvědčuji, že toto rozhodnutí Členské schůze **bylo přijato** a jeho obsah je v souladu s právními předpisy a stanovami Družstva v úplném znění. Výsledek hlasování a počet hlasů byl mnou zjištěn z prohlášení předsedajícího Členské schůze o výsledku hlasování, ze stanov Družstva, z listiny přítomných na Členské schůzi a pozorováním hlasujících, kteří hlasovali zvednutím ruky, přičemž Dagmar Střešinková jako člen Družstva, který je odvoláván z funkce předsedy Družstva, nevykonává na základě § 660 písm. c) ZOK své hlasovací právo. -----

II.) -----

Členská schůze **rozhoduje o změně stanov** Družstva tak, že se jejich znění v plném rozsahu mění a nahrazuje se zněním následujícím: -----

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA SOKOLOVSKÁ 1330

Část první Základní ustanovení Článek 1 Právní postavení

1. Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy je podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen zákon o obchodních korporacích nebo „ZOK“) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. -----
2. Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních korporacích, ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami. -----
3. Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a rozsahu, jak určují stanovy. -----
4. Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku, která je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. -----

Článek 2 Obchodní firma, sídlo a identifikační číslo

- 1) Obchodní firma: **Bytové družstvo Sokolovská 1330** -----
- 2) Sídlo: **Sokolovská 1330/63, Poruba, 708 00 Ostrava** -----
- 3) Identifikační číslo: **253 79 941** -----

Článek 3 Předmět činnosti

- 1) Základním předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov a s tím související pronájem bytů a nebytových prostor. -----
- 2) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníku nemovitosti a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu bytového domu a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů. -----
- 3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti: -----
 - a) provoz a správu bytového domu včetně údržby, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a s hospodařením bytového družstva pro tyto účely, -----
 - b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva-nájemcům podle stanov a s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům bytového družstva a s tím spojené uzavírání nájemních smluv za podmínek a v případech schválených usnesením členské schůze. Usnesením členské schůze lze za dodržení podmínek schválených členskou schůzí pověřit představenstvo bytového družstva k uzavírání nájemních smluv s jinými osobami než členy bytového družstva bez nutnosti schválení uzavření konkrétní nájemní smlouvy členskou schůzí. -----
- 4) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti dle odst. 1 až 3 je bytové družstvo oprávněno sjednat smlouvou s jinou právnickou nebo fyzickou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činností s tím spojené. -----
- 5) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů se obdobně vztahují na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného. -----

Článek 4 Omezení při nakládání s majetkem

- 1) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovu s družstevními byty nebo pozemky jím zastavěné a s ním věcně související bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřenými podpisy. -----

- 2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jím zastavěné a s ním věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit pouze písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. -----
- 3) Ustanovení odst. 2 se nepoužije, jedná-li se o převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze za podmínek dle těchto stanov. -----

Článek 5 **Družstevní podíl – obecná ustanovení**

- 1) Práva a povinnosti člena družstva plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl. -----
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se zakazuje. -----
- 3) Zastavení družstevního podílu v bytovém družstvu se zakazuje. -----

Část druhá **Základní kapitál a vklady členů**

Článek 6 **Základní ustanovení**

- 1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem členských vkladů všech členů bytového družstva. -----
- 2) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájmem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu základním vkladem a dalším členským vkladem. -----
- 3) Člen se může na základním kapitálu podílet více dalšími členskými vklady s více družstevními byty tohoto člena nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov. -----
- 4) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájmem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním vkladem. Může se podílet na základním kapitálu dalším členským vkladem spojeným s pořízením bytu, které bytové družstvo podle odst. 3 pronajímá jiné osobě. -----

Článek 7 **Základní členský vklad**

- 1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 4.000,- Kč. Základní členský vklad může být pouze peněžitý. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti. To neplatí, jestliže rozhodnutím členské schůze došlo za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu. -----
- 2) Zápisné uchazeče o členství v bytovém družstvu činí 500,- Kč. Zápisné není součástí členského vkladu. -----

- 3) Uchazeč o členství za trvání bytového družstva je povinen splatit zápisné při podání přihlášky za člena bytového družstva a základní členský vklad do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne přijetí za člena, jinak členství nevznikne, a to vše na bankovní účet družstva. Pokud členství nevznikne, zápisné se nevrací. -----

Článek 8

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

- 1) Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí alespoň tři čtvrtiny všech členů družstva. Základní členský vklad lze zvýšit doplatky členů pouze jednou za 3 roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše. -----
- 2) Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK. -----
- 3) O snížení základního členského vkladu rozhoduje členská schůze postupem stanoveným v ZOK. K rozhodnutí o snížení základního členského vkladu je nutný souhlas alespoň dvou třetin přítomných členů družstva na členské schůzi. -----

Článek 9

Další členský vklad

- 1) Dalším členským vkladem se člen podílí na pořízení družstevního bytu, který bytové družstvo pronajímá jiné osobě. -----
- 2) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře bytové družstvo se členem písemnou smlouvu. V případě uchazeče o členství za trvání bytového družstva je uzavření smlouvy o dalším členském vkladu podmínkou vzniku členství a rozhodne-li tak členská schůze, je podmínkou vzniku členství také splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu v určené výši. -----
- 3) Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími vklady. -----
- 4) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí uchazeče o členství ze trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze bytového družstva zpravidla tak, aby odpovídala alespoň v místě obvyklé výši ceny srovnatelného bytu. -----
- 5) Členská schůze svým usnesením současně určí lhůtu pro splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu. -----
- 6) Vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu lze splnit pouze splacením v penězích na účet bytového družstva. -----
- 7) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje kromě údajů o účastnících smlouvy alespoň:
 - údaj o výši dalšího členského vkladu, -----
 - údaj o lhůtě pro splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, -----
 - ujednání v souladu s usnesením členské schůze, bylo-li takové usnesení přijato, že uchazeč o členství je povinen vkladovou povinností k dalšímu členskému vkladu zcela nebo zčásti splatit před vznikem členství a zbytek splatit ve splátkách, včetně určení jejich výše, -----
 - ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje. -----
- 8) Převzetí vkladové povinnosti k druhému, případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu, není-li sjednáno současně při uzavření smlouvy o dalším členském vkladu, 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 sjednává. -----

- 9) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje členská schůze. -----
- 10) Má-li být s družstevním podílem člena spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně s určením, který další členský vklad se ke kterému předmětu nájmu vztahuje. -----
- 11) Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádat. To neplatí pro případ, kdy dojde k převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu členovi bytového družstva a další členský vklad se započítá na kupní cenu za tento převod. -----
- 12) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odst. 11 obdobně. -----

Část třetí

Členství v bytovém družstvu

Oddíl 1

Vznik členství a seznam členů

Článek 10

Podmínky pro členství a vznik členství

- 1) Členem bytového družstva může být jen fyzická osoba. -----
- 2) Členství právnických osob v družstvu je vyloučeno. -----
- 3) Zakladatelům bytového družstva vzniklo členství v souladu se stanovami bytového družstva schválených ustavující schůzí a obecně závaznými právními předpisy účinnými v době založení a vzniku družstva. -----
- 4) 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 dnem rozhodnutí o přijetí za člena, nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a rozhodne-li tak členská schůze, až splacením celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze. -----
- 5) 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. -----
- 6) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v ustanoveních o nájmu družstevního bytu. -----

Článek 11

Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky

- 1) Uchazeč o členství podává ve dvojím vyhotovení písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň: -----
 - označení, že jde o přihlášku do bytového družstva, -----

- obchodní firmu bytového družstva, -----
 - označení uchazeče o členství, tj. jméno, příjmení, datum narození a bydliště fyzické osoby, -----
 - 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 vztahuje, -----
 - datum sepsání přihlášky a podpis uchazeče o členství. -----
- 2) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí nebo nepřijetí se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro uchazeče o členství a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Rozhodnutí o přijetí se přijatému členu doručuje prostřednictvím provozovatele poštovních služeb doporučeným dopisem s doručenkou, není-li předáno osobně proti podpisu. Rozhodnutí o nepřijetí lze doručit také jiným vhodným způsobem. -----
- 3) V případě nepřijetí uchazeče o členství je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30 (slovy: třiceti) dnů kdy rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena bylo přijato. -----

Článek 12 Seznam členů

- 1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. -----
- 2) Do seznamu členů se zapisuje: -----
- jméno a bydliště fyzické osoby s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu, než je bydliště, -----
 - den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu, -----
 - výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu i dalšímu). -----
- 3) Práva a povinnosti bytového družstva a člena družstva při nakládání s údaji vedenými v seznamu členů družstva jsou podrobně upraveny v ZOK. -----

Oddíl 2 Práva a povinnosti člena družstva a bytového družstva

Článek 13 Základní práva a povinnosti člena družstva a bytového družstva

- 1) Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami. ----
- 2) Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům člena odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem člena odpovídají práva bytového družstva. -----
- 3) V rámci práv podle odst. 1 má člen zejména tato základní práva: -----
- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze, -----
 - b) volit a být volen do orgánů bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále těmito stanovami, -----

- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které bytové družstvo svým členům poskytuje, -----
 - d) vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti bytového družstva jako celku, jeho orgánů a požadovat písemnou zprávu o jejich vyřízení do 30 (slovy: třiceti) dnů od jejich podání, -----
 - e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou bytového družstva (zpřístupnit ji 15 (slovy: patnáct) dnů před konáním členské schůze), -----
 - f) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, -----
 - g) převést družstevní podíl v souladu se zákonem a těmito stanovami na třetí osobu, -----
 - h) právo na vyplacení vypořádacího podílu při zániku členství za podmínek vyplývajících ze ZOK a těchto stanov, -----
 - i) podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami družstva. Toto právo může být vždy uplatněno jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení ZOK a těchto stanov, -----
 - j) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, -----
 - k) obdržet na svou žádost kopii zápisu o průběhu členské schůze, uhradí-li bytovému družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením, -----
 - l) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov, -----
 - m) na převod družstevního bytu do vlastnictví tohoto člena za podmínek dle těchto stanov.
- 4) V rámci povinností podle odst. 1 má člen tyto základní povinnosti: -----
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem nebo těmito stanovami a dodržovat usnesení orgánů družstva, -----
 - b) splatit vkladovou povinnost způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami, ustavující schůzí družstva nebo členskou schůzí a v souladu se smlouvou o dalším členském vkladu. V případě prodlení se splacením vkladové povinnosti mohou být proti tomuto členu uplatněny sankce, zejména úroky z prodlení nebo může být za podmínek daných zákonem a těmito stanovami z družstva vyloučen, -----
 - c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu, -----
 - d) chránit zájmy a majetek bytového družstva, zejména upozorňovat orgány bytového družstva na všechny případy jeho ohrožení, -----
 - e) usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti bytového družstva, -----
 - f) podílet se na úhradě výdajů na činnost bytového družstva, daňových a jiných poplatků a splnit případnou uhrazovací povinnost podle usnesení členské schůze, -----
 - g) uzavřít s bytovým družstvem na vyzvu bytového družstva a za podmínek dle těchto stanov smlouvu o nájmu družstevního bytu. -----
- 5) Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odst. 3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odst. 4.

Článek 14

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu – obecně

Práva a povinnosti člena a bytového družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu jsou upravena v části čtvrté těchto stanov o nájmu družstevního bytu. Není-li v těchto stanovách a v ZOK upraveno jinak, použijí se ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v bytovém družstvu. -----

Oddíl 3

Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu

Článek 15

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, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu, kterou schvaluje představenstvo bytového družstva. Souhlas představenstva s převodem družstevního podílu nelze změnit ani odvolat. -----
- 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 rozdělení, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělení dosavadnímu členovi, jehož podíl byl rozdělen. -----
- 3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. -----
- 4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení písemného prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu. Podpisy převodce a nabyvatele na smlouvě o převodu družstevního podílu nebo na prohlášení o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu musí být úředně ověřeny. -----
- 5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odst. 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s převodem družstevního podílu je bytové družstvo oprávněno od převodce a nabyvatele požadovat náhradu nákladů s tím spojených. Za tím účelem lze usnesením členské schůze určit bližší podmínky pro úhradu těchto nákladů včetně stanovení jejich paušální výše. -----
- 6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny se řídí ustanoveními části čtvrté těchto stanov. -----

Článek 16

Přechod družstevního podílu

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

- 2) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem bytového družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však jeden měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpovědní doba činí tři měsíce a po dobu jejího běhu není dědic družstevního podílu oprávněn se podílet na činnosti bytového družstva. Podá-li dědic účinnou výpověď platí, že se členem družstva nestal. -----
- 3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
- 4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanoveními části čtvrté těchto stanov o nájmu družstevního bytu. -----

Článek 17

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 odst.2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělení 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 a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu. -----
- 3) Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu včetně ustanovení o právních účincích vůči bytovému družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem bytovému družstvu. -----
- 4) Člen bytového družstva, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy. Které jsou s původním družstevním podílem spojeny. -----
- 5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny se řídí ustanoveními části čtvrté těchto stanov o nájmu družstevního bytu. -----

Článek 18

Splynutí družstevních podílů

- 1) Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen bytového družstva 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 bytového družstva. -----
- 2) Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nabude. Jsou-li s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena bytového družstva s takovou třetí osobou určí jinak. -----
- 3) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny se řídí ustanoveními části čtvrté těchto stanov o nájmu družstevního bytu. -----

Oddíl 4
Zánik členství v bytovém družstvu

Článek 19
Způsoby zániku členství

- 1) Členství v bytovém družstvu zaniká zejména: -----
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva, -
 - b) vystoupením člena bytového družstva, -----
 - c) vyloučením člena bytového družstva, -----
 - d) převodem družstevního podílu, -----
 - e) přechodem družstevního podílu, -----
 - f) smrtí člena bytového družstva, -----
 - g) zánikem bytového družstva bez právního nástupce, -----
 - h) dalšími způsoby uvedenými v příslušných právních předpisech. -----
- 2) Zánikem členství v bytovém družstvu, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu družstevního bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více druhům předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

Článek 20
Dohoda o zániku členství

- 1) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen bytového družstva v písemné formě a dohoda je uzavřena po jejím oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje rovněž písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má dojít k zániku členství v bytovém družstvu. -----
- 2) Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody v této dohodě sjednaným.
- 3) Ustanovení článku 19, odst. 2 platí obdobně. -----

Článek 21
Vystoupení člena z bytového družstva

- 1) Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným bytovému družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z bytového družstva činí tři měsíce. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí posledním uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. -----
- 2) Členství v bytovém družstvu zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty, Ustanovení článku 19, odst. 2 platí obdobně. -----

Článek 22

Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

Článek 21 se neuplatní, vystupuje-li člen z bytového družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov. V tomto případě se postupuje podle příslušných ustanovení ZOK. Ustanovení článku 19, odst. 2 platí obdobně. -----

Oddíl 5

Vyloučení člena z bytového družstva

Článek 23

Důvody pro vyloučení

- 1) Člen bytového družstva může být z bytového družstva vyloučen, jestliže -----
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, -----
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov, nebo -----
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách. -----
- 2) Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z bytového družstva podle odst. 1, písm. c) jsou: -----
 - a) přijetí majetkového nebo jiného prospěchu od jiné osoby za účelem jejího zvýhodnění při vztazích v bytovém družstvu -----
 - b) prodlení s úhradou členského vkladu nebo jeho části po dobu tří měsíců. -----
- 3) Člena bytového družstva s jehož členstvím je spojen nájem družstevního bytu lze z bytového družstva dále vyloučit: -----
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo -----
 - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na bytovém družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. -----

Článek 24

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

- 1) Před rozhodnutím o vyloučení člena z bytového družstva je bytové družstvo povinno udělit členu bytového družstva písemnou výstrahu. -----
- 2) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále zde musí být výslovně uvedeno upozornění na možnost vyloučení člena z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou, aby člen bytového družstva s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi družstva poskytne přiměřená lhůta nejméně v rozsahu 30 (slovy: třiceti) dnů. -----
- 3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva. -----
- 4) Ustanovení předchozích odstavců se nepoužije a bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. -----

Článek 25

Rozhodnutí o vyloučení

- 1) O vyloučení člena z bytového družstva rozhoduje představenstvo bytového družstva. -----
- 2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však do 1 (slovy: jednoho) roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal. -----
- 3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil nebo dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod v písemné výstraze uvedený. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení. -----
- 4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členu bytového družstva. -----

Článek 26

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

- 1) Proti rozhodnutí o vyloučení může člen bytového družstva podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. -----
- 2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek proti odvolání o vyloučení člena z bytového družstva může vylučovaná osoba ve lhůtě 3 (slovy: tři) měsíců ode dne doručení rozhodnutí podat návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká. -----

Článek 27

Společná ustanovení k vyloučení člena bytového družstva

- 1) Písemná výstraha, rozhodnutí o vyloučení člena, rozhodnutí o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva, se vylučovanému členu doručí prostřednictvím provozovatele poštovních služeb doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů, nebo osobním předáním proti podpisu. -----
- 2) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva bytového družstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 3) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu k soudu nebo do doby pravomocného soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členu bytového družstva uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství. -----
- 4) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit, a to i v případech, kdy probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí

o vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členu či již vyloučené osobě. -----

- 5) Se zrušením rozhodnutí o vyloučení musí vylučovaný člen či vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. -----
- 6) 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. -----

Oddíl 6

Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva

Článek 28

Nárok na vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství v bytovém družstvu jinak než převodem nebo přechodem družstevního podílu vzniká bývalému členu bytového družstva v případech stanovených zákonem nárok na vypořádací podíl. -----
- 2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného členského vkladu (základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů), není-li stanoveno jinak. Při určení jeho výše se musí přihlídnout též k obvyklé (tržní) hodnotě členského podílu bývalého člena družstva tak, aby mezi touto hodnotou a výší vypořádacího podílu nebyly neodůvodněné rozdíly. -----
- 3) Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu převedeného mu do vlastnictví, se vypořádací podíl rovná splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členu, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. -----
- 4) Podílel-li se člen bytového družstva na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se do vypořádacího podílu každý z těchto dalších členských vkladů.
- 5) Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 (slovy: tří) měsíců od zániku členství. Jde-li o vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem. -----
- 6) Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odst. 5 až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno. -----
- 7) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak. -----

Část čtvrtá

Nájem družstevního bytu

Oddíl 1

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

Článek 29

Základní ustanovení

- 1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
- 2) Člen bytového družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, jestliže se on nebo jeho právní předchůdce podílel na pořízení tohoto bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a pokud splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov. -----
- 3) Členům bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů ke dni schválení těchto stanov, vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu těchto družstevních bytů na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem bytového družstva, převodem členských práv a povinností nebo převodem části členských práv a povinností, na základě zdědění členského podílu nebo na základě jiných skutečností v souladu s obecně závaznými právními předpisy a stanovami bytového družstva účinnými v době vzniku rozhodné skutečnosti. To platí také v případě členů, jejichž členství vzniklo přede dnem schválení těchto stanov a kteří ke dni schválení těchto stanov nejsou nájemci družstevního bytu a splňují podmínku podle odst. 2. -----
- 4) Členovi bytového družstva, který splňuje podmínku dle odst. 2 a není nájemcem družstevního bytu nebo mu nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu dle odst. 3, vzniká právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu na základě uzavřené smlouvy o dalším členském vkladu vznikem jeho členství. To neplatí, je-li tento člen v prodlení s plněním svých povinností dle smlouvy o dalším členském vkladu. -----
- 5) Bytové družstvo uzavře se členem bytového družstva, který splňuje všechny podmínky stanovené zákonem a stanovami a není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu družstevního bytu a umožní mu užívání družstevního bytu do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. -----
- 6) Dochází-li ke změnám stanov upravujících podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vyžaduje se souhlas tří čtvrtin všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky. -----
- 7) Vyžaduje-li se souhlas člena, kterému vznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, postupuje se způsobem uvedeným v § 732 ZOK. -----

Článek 30

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

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

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

Oddíl 2

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu, nájmné a úhrady cen služeb spojených s bydlením

Článek 31

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

1. Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členu bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájmné ve výši určené podle článku 32 těchto stanov. -----
2. Smlouva o nájmu družstevního bytu se sjednává písemně a obsahuje alespoň: -----
 - a) označení a popis předmětu nájmu, případně jeho vybavení, výši nájmného určenou způsobem uvedeným v článku 32 spolu se způsobem a lhůtami placení nájmného, ----
 - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, -----
 - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu zajišťuje nájemce-člen bytového družstva sám na své náklady v souladu s těmito stanovami, -----
 - d) ujednání o tom, že změny výše nájmného schválené členskou schůzí se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem ke smlouvě o nájmu a nájemce-člen bytového družstva je ode dne účinnosti povinen platit nájmné v takto změřené výši. -----
- 2) V případě změny výše nájmného schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájmného podle článku 32, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla tato změna písemně oznámena nájemci-členu bytového družstva. -----

Článek 32

Nájmné

- 1) O stanovení výše nájmného rozhoduje svým usnesením členská schůze v souladu s ustanovením § 744 ZOK tak, že nájemci družstevních bytů-členové bytového družstva hradí v nájmném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce bytového domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů a bytového domu. -----
- 2) Při změně výše nájmného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odst. 1. ---

- 3) Neurčí-li členská schůze svým usnesením jinak, rozumí se účelně vynaloženým nákladům podle odst. 1 zejména: -----
 - a) splátky investičních a provozních úvěrů a úroky z nich, -----
 - b) náklady na opravy a údržbu družstevních bytů, bytového domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení bytového domu, -----
 - c) náklady na správu bytového družstva a bytového domu, -----
 - d) náklady na pojištění bytového domu, -----
 - e) daň z nemovitých věcí související s bytovým domem (pozemkem), -----
 - f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k bytovému domu, -----
 - g) ztráta z hospodaření družstva s bytovým domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak členská schůze, -----
 - h) příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se družstevních bytů a bytového domu. -----
- 4) Neurčí-li členská schůze svým usnesením jinak, účelně vynaložené náklady dle odst. 3 se po započtení prostředků získaných z nájmu bytů a nebytových prostor jiným osobám, než členům družstva, rozpočítají na jednotlivé družstevní byty takto: -----
 - a) splátky úvěrů a úroky z nich (odst. 3, písm. a) podle poměru celkové podlahové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech bytů v domě, -----
 - b) náklady na opravy a údržbu družstevních bytů, bytového domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení bytového domu (odst. 3, písm. b) podle poměru celkové plochy podlahové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech bytů v bytovém domě, -----
 - c) náklady na správu bytového družstva a bytového domu (odst. 3, písm. c) částkou na družstevní byt ve výši stanovené orgánem družstva, -----
 - d) náklady na pojištění bytového domu (odst. 3, písm. d) podle poměru celkové podlahové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech bytů v domě, -----
 - e) daň z nemovitých věcí souvisejících s bytovým domem (pozemkem) (odst. 3, písm. e) podle poměru celkové podlahové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech družstevních bytů v bytovém domě, -----
 - f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k bytovému domu (odst. 3, písm. f) podle poměru celkové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech bytů v bytovém domě, -----
 - g) ztráta z hospodaření družstva s bytovým domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak členská schůze (odst. 3, písm. g) podle poměru celkové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech bytů v bytovém domě, -----
 - h) příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se družstevních bytů a bytového domu (odst. 3, písm. h) podle poměru celkové plochy družstevního bytu k celkovým plochám všech bytů v bytovém domě. -----
- 5) Neurčí-li členská schůze svým usnesením jinak, nevyčerpané prostředky získané z nájemného k úhradě účelně vynaložených nákladů bytového družstva budou použity na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních a nedružstevních bytů a bytového domu. -----
- 6) Členská schůze může rozhodnout o povinnosti uhradit jednorázový příspěvek na konkrétně určenou opravu nebo investici, pokud nepostačí prostředky získané z nájemného stanoveného podle odst. 1 a 3. -----
- 7) Nájemné za užívání družstevního bytu a zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu se platí měsíčně a jsou splatné nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy na služby platí. Bude-li nájemce-člen bytového družstva

v prodlení s placením nájemného, záloh na úhradu nákladů na služby nebo nedoplatku z vyúčtování nákladů a záloh na jednotlivé služby, je bytové družstvo oprávněno požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené zvláštním předpisem. Je-li bytové družstvo jako pronajímatel podle obecně závazných právních předpisů oprávněno požadovat poplatek z prodlení, je člen bytového družstva povinen zaplatit také poplatek z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. -----

Článek 33

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

- 1) Službami se podle zvláštního zákona rozumí 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, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
- 2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů za služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. --
- 3) Zálohy na služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor zahrnují tyto položky: ----
 - ústřední dálkové vytápění, -----
 - dodávku teplé vody, -----
 - úklid společných prostor, -----
 - užívání výtahu, -----
 - vodné a stočné, -----
 - osvětlení společných prostor, -----
 - odvoz domovního odpadu a -----
 - další služby dohodnuté s nájemníky a dodavateli. -----
- 4) 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 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 změně výše zálohy nedojde. -----
- 5) Způsob rozúčtování nákladů za služby stanoví představenstvo bytového družstva na základě skutečné spotřeby za uplynulé období s přihlédnutím k požadovaným zálohám dodavatelů na další období a na základě změny cen služeb tak, aby mohly být uhrazeny faktury dodavatelů. -----
- 6) Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem bytového družstva, schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona upravujícího některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty. ----
- 7) Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje bytové družstvo nájemci družstevního bytu vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 30.4. (slovy: třicátého dubna) následujícího roku. -----
- 8) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování je nájemce oprávněn uplatnit ve lhůtách a způsobem stanoveným zvláštním zákonem upravujícím některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty. ----

- 9) Vyúčtováním zjištěný přeplatek ze záloh družstvo poukáže nájemci nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů po vyúčtování na jím předem určené číslo bankovního účtu nebo poštovní poukázkou. V tomto termínu musí rovněž nájemce uhradit družstvu všechny zjištěné nedoplatky. Družstvo je oprávněno započíst pohledávku z titulu přeplatku oproti jakékoliv své splatné pohledávce za nájemcem. -----

Oddíl 3

Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojené s nájmem družstevního bytu

Článek 34

Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

- 1) Bytové družstvo má zejména tyto povinnosti: -----
- a) zpřístupnit družstevní byt nájemci-členu bytového družstva ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání, -----
 - b) udržovat po dobu nájmu družstevní byt a bytové dům ve stavu způsobilém k užívání, --
 - c) udržovat v bytovém domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů, -----
 - d) odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámí, nejde-li o závadu nebo poškození, které je povinen odstranit nájemce. -----
- 2) Bytová družstvo má zejména tato práva: -----
- a) požadovat po předchozím písemném oznámení doručeném nájemci alespoň 3 (slovy: tři) dny předem, aby nájemce-člen bytového družstva umožnil osobám pověřeným družstvem prohlídku družstevním bytu, nebo přístup do družstevního bytu, je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo bytového domu jako celku. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, -----
 - b) nepostará-li se nájemce družstevního bytu-člen bytového družstva o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je podle těchto stanov a smlouvy o nájmu povinen, má bytové družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce-člena bytového družstva na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu, -----
 - c) odstranit na náklady nájemce-člena bytového družstva jakékoli poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá nájemce-člen bytového družstva, neodstraní-li je nájemce, -----
 - d) požadovat, aby v domácnosti nájemce-člena bytového družstva žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti družstevního bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly žít v bytě v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách, -----
 - e) udělovat nájemci-členu bytového družstva pokyny pro zachování náležitého pořádku v domě, -----
 - f) na včasné a úplné placení nájemného, záloh na služby, nedoplatku z vyúčtování služeb a dalších plateb s nájemným spojených. -----

Článek 35

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

- 1) Nájemce družstevního bytu-člen bytového družstva má zejména tyto povinnosti: -----
 - a) dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům a respektovat práva ostatních nájemců, jakož i dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy domácnosti nájemce-člena bytového družstva a další osoby užívající s nájemcem družstevní byt, -----
 - b) přijme-li nájemce-člen bytového družstva nového člena své domácnosti, oznámit písemně zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu bytovému družstvu, spolu se jménem, příjmením, datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti těchto osob. Pokud tak neučiní ani do dvou měsíců, jde o hrubé porušení členských povinností vyplývajících s nájmu družstevního bytu. Přijetí další osoby do domácnosti nájemce-člena bytového družstva nesmí být v rozporu s požadavkem bytového družstva uvedeném ve smlouvě o nájmu nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. To stejné platí v případě veškerých osob rozhodných pro rozúčtování podle zvláštního zákona upravujícího některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty,
 - c) provádět a hradit údržbu a opravy v družstevním bytě v rozsahu těchto stanov, -----
 - d) zjistí-li nájemce-člen bytového družstva v družstevním bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit a jde-li o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámit to ihned bytovému družstvu. Současně je nájemce-člen bytového družstva povinen po zjištění poškození nebo vady učinit 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, a dále je povinen umožnit bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by neslňením této povinnosti vznikla, -----
 - e) odstranit závady a poškození, které způsobil na bytovém domě či jeho zařízení sám, nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo další osoby pobývající v bytě, -----
 - f) oznámit bytovému družstvu jinou vadu nebo poškození, která brání obvyklému bydlení, bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce-člen bytového družstva 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 zjistí nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů, -----
 - g) po předchozí písemné výzvě umožnit bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě prohlídku bytu, nebo přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo bytového domu jako celku, -----
 - h) po předchozím písemném oznámení umožnit osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel, jakož i odpočet naměřených hodnot. Umožnit také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí družstevního bytu a patří bytovému družstvu, -----
 - i) ví-li nájemce-člen bytového družstva předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že družstevní byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámit

to včas bytovému družstvu. Současně je nájemce-člen bytového družstva povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí a předá představenstvu družstva aktuální údaje k telefonnímu spojení s touto osobou. Nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce-člen bytového družstva tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu, -----

- j) platit včas a úplně nájemné, zálohy na služby, nedoplatek z vyúčtování služeb a další platby s nájmem spojené, chránit majetek bytového družstva, upozorňovat bytové družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví a dodržovat pravidla pro užívání družstevního bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze. -----
- 2) Nájemce družstevního bytu-člen bytového družstva má zejména tato práva: -----
 - a) užívat družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu se smlouvou o nájmu a s těmito stanovami, -----
 - b) na stanovení nájemného za užívání družstevního bytu v souladu s ustanovením § 744 ZOK a těmito stanovami -----
 - c) obdržet vyúčtování služeb ve lhůtách a způsobem vyplývajícím z těchto stanov a příslušných právních předpisů, -----
 - d) na převod družstevního bytu do vlastnictví za podmínek podle těchto stanov. -----
 - 3) Nájemce-člen bytového družstva není oprávněn provádět v družstevním bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter družstevního bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členské schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, je nájemce povinen sjednat s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé družstevních bytů nad míru přiměřenou poměrům. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací, uplatňovat dodržování právních předpisů, jakož i požadovat předložení veškeré dokumentace pro provádění stavebních úprav. -----
 - 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-člen bytového družstva v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat. Souhlas může vzít představenstvo zpět, vyjde-li najevo, že výkon práce nebo podnikání v družstevním bytě způsobil zvýšené zatížení pro byt nebo dům, nebo pro ostatní obyvatele domu, Souhlas lze vzít zpět také v případě, že tak rozhodne členská schůze. Dojde-li ke zpětvzetí souhlasu, považuje se to ode dne zpětvzetí za odmítnutí souhlasu, a nájemce-člen bytového družstva je povinen tuto činnost v družstevním bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu. -----
 - 5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce-člen bytového družstva přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva bytového družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen souhlas vždy na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce-člen bytového družstva je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu včetně ustanovení

stanov družstva upravujících tyto záležitosti s tím, že při neplnění těchto povinností dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem nejpozději uplynutím 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájemem je povinen nájemce-člen bytového družstva poskytnout jedno vyhotovení smlouvy o podnájmu bytovému družstvu. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájemem a nájemce-člen bytového družstva je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu. Nájemce-člen bytového družstva je povinen oznámit družstvu písemně počet osob, které v bytě v podnájmu bydlí, jejich osobní jména a příjmení, data narození a místo bydliště, případné změny těchto již dříve oznámených údajů, a to vše bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou měsíců od vzniku kterékoliv této skutečnosti. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností člena družstva. -----

- 6) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu. -----

Článek 36 Opravy a údržba v bytě

- 1) Veškeré opravy v družstevním bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou družstevního bytu hradí nájemce, není-li stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny hlavních elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, výměny oken v bytě nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak. Opravy a údržbu společných prostor a společných částí bytového domu hradí bytové družstvo. V pochybnostech se má za to, že jde o opravu nebo údržbu, kterou je povinen hradit nájemce-člen bytového družstva. -----
- 2) Členská schůze přijme usnesení za účelem bližšího vymezení vzájemných práv a povinností bytového družstva a nájemce-člena bytového družstva spojená s opravami a běžnou údržbou družstevního bytu a opravami a údržbou společných prostor a společných částí bytového domu. -----
- 3) Členská schůze může z technických a estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby družstevního bytu. -----
- 4) Nájemce-člen bytového družstva je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v družstevním bytě prováděné bytovým družstvem za podmínek stanovených v občanském zákoníku v ustanoveních o nájmu bytu. -----
- 5) Rozsah běžné údržby a drobných úprav souvisejících s užíváním družstevního bytu je určen příslušným nařízením vlády. Okolnosti, za nichž lze stavebně upravovat družstevní byt a dům, jsou stanoveny příslušnými právními předpisy, přičemž ke stavební úpravě družstevního bytu lze přistoupit po předchozím souhlasu představenstva a ke stavební úpravě domu po předchozím souhlasu členské schůze. -----

Článek 37

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

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

Oddíl 4

Manželé, společné členství a společný nájem družstevního bytu

Článek 38

Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu

- 1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu. -----
- 2) Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu k družstevnímu bytu, jde o uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu. -----

- 3) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé zavázáni a oprávněni 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 právo na nájem družstevního bytu. -----
- 5) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl k bytovému 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 (na základě dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu. -----
- 6) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva a jemuž náleží družstevní podíl. -----
- 7) V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů. -----
- 8) Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále o bydlení po zániku manželství, které jsou v občanském zákoníku uvedena v ustanoveních občanského zákoníku o zániku manželství. -----

Článek 39

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

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

Článek 40

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 občanského zákoníku o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí. -----
- 3) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být blíže určeny ve smlouvě o nájmu družstevního bytu. -----
- 4) Osoba, které zanikl nájem družstevního bytu bez právního nástupce, odevzdá byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče a jinak mu nic nebrání

v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li bývalý nájemce-člen bytového družstva byt takovým způsobem, že nájem lze považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. O odevzdání bytu včetně odevzdání klíčů se sepíše zápis, který podepíše zástupce družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v jakém jej nájemce převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžné užívání. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, se považují za vlastnictví bytového družstva. Pokud byly tyto předměty a zařízení do bytu umístěny se souhlasem bytového družstva a bylo-li tak sjednáno mezi bytovým družstvem a nájemcem-členem bytového družstva, má nájemce právo žádat, aby se s ním bytové družstvo přiměřeně vyrovnalo. -----

- 5) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a nájemcem-členem bytového družstva v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a bytové družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů bytového družstva, se řídí i nadále ustanoveními ZOK a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu. Podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že bytové družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovení ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví. -----
- 6) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 5 mohou být upraveny usnesením členské schůze, popřípadě v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů uzavřených mezi bytovým družstvem a nájemci družstevních bytů. -----

Článek 41

Převod družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva

- 1) Rozhodne-li členská schůze o rozdělení bytového domu na jednotky podle občanského zákoníku a o tom, že tyto jednotky budou převáděny do vlastnictví členů bytového družstva, má v souladu s těmito stanovami každý člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo nájmu družstevního bytu, právo na převod tohoto družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví tohoto člena bytového družstva. -----
- 2) Převod družstevního bytu (jednotky) se uskuteční na základě žádosti člena bytového družstva o převod družstevního bytu do jeho vlastnictví, a to za následujících podmínek: --
 - a) žádost může podat pouze člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo nájmu družstevního bytu, převodu družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví člena bytového družstva nebrání práva třetích osob, žádající člen bytového družstva není v prodlení se splacením členského vkladu a nejsou u něj dány důvody pro vyloučení z bytového družstva. Žádost musí obsahovat označení, že jde o žádost o převod družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva, označení člena bytového družstva, který žádost podává, označení družstevního bytu (jednotky) o jehož převod je žádáno, datum a podpis. Společní členové podávají žádost o převod družstevního bytu do vlastnictví společně, -----
 - b) převod družstevního bytu (jednotky) bude úplatný, a to za kupní cenu, která se rovná dalšímu členskému vkladu, kterým se člen žádající o převod družstevního bytu do

- vlastnictví, případně jeho právní předchůdce, podílí na pořízení družstevního bytu, o jehož převod do vlastnictví člen žádá. Na úhradu kupní ceny za převod družstevního bytu (jednotky) bude započten splacený další členský vklad, kterým se člen bytového družstva podílí na pořízení družstevního bytu, o jehož převod do vlastnictví žádá, -----
- c) člen bytového družstva, který žádá o převod družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví, je povinen poskytnout bytovému družstvu veškerou součinnost nezbytnou k převodu družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví tohoto člena bytového družstva. Je-li člen bytového družstva žádající o převod družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví povinen podílet se z titulu svého členství na splátkách úvěru či půjčky poskytnuté bytovému družstvu, je tento člen bytového družstva povinen vypořádat s bytovým družstvem před převodem vlastnického práva k družstevnímu bytu (jednotce) prostředky k pokrytí příslušné části úvěru či půjčky, připadající na tohoto člena, a to zejména jednorázovým doplacením příslušné části úvěru nebo půjčky nebo jinou dohodou uzavřenou s bytovým družstvem tak, aby převodem vlastnictví k družstevnímu bytu (jednotce) nebyl člen bytového družstva, který podal žádost o převod družstevního bytu do vlastnictví zproštěn své povinnosti podílet se na splacení úvěru či půjčky poskytnuté na úkor ostatních členů bytového družstva, -----
- d) Rozhodnutí členské schůze lze stanovit poplatek spojený s podáním žádosti o převod družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví, který bude použit na úhradu nákladů, které bytovému družstvu vzniknou v souvislosti s převodem družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva. Poplatek dle předchozí věty se hradí za každý družstevní byt (jednotku) samostatně. -----
- 3) K přijetí rozhodnutí členské schůze dle odstavce 1 je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů bytového družstva. Rozhodnutí dle odstavce 1 nelze přijmout, jestliže převodu bytů do vlastnictví členů bytového družstva brání závazek bytového družstva z úvěrové nebo jiné obdobné smlouvy. -----

Část pátá Orgány bytového družstva

Oddíl 1 Obecná ustanovení o orgánech bytového družstva

Článek 42 Základní a společná ustanovení

- 1) Orgány bytového družstva jsou: -----
- a) členská schůze -----
- b) představenstvo -----
- c) kontrolní komise se v bytovém družstvu majícím méně než 50 členů nezřizuje, její působnost vykonává členská schůze a každý člen družstva má vůči představenstvu stejnou pravomoc jako 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 1 hlas. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně. -----
- 3) Fyzická osoba může být členem voleného orgánu, dosáhla-li věku 18ti let a je-li plně svéprávná. -----

- 4) Členem voleného orgánu bytového družstva může být ten, kdo splňuje podmínky stanovené v příslušných ustanoveních o orgánech právnické osoby v občanském zákoníku a v ZOK.
- 5) Člen, který má být zvolen do orgánu bytového družstva, je povinen bytové družstvo předem informovat o skutečnostech podle ustanovení § 46 odst.2 ZOK. -----
- 6) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace. -----
- 7) Funkční období volených orgánů je 5 let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.
- 8) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Své odstoupení oznámí člen písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce. Neoznámil-li člen voleného orgánu své odstoupení z funkce písemným prohlášením doručeným orgánu, jehož je členem, může člen voleného orgánu ze své funkce odstoupit prohlášením učiněným na členské schůzi. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od konání členské schůze. Usnesením členské schůze lze schválit jiný okamžik zániku funkce, je-li volba členů orgánu nebo projednání odstoupení jeho členů zařazeno do programu členské schůze podle pozvánky na členskou schůzi nebo jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva. -----
- 9) Kromě členů orgánů může být do orgánů zvolen i potřebný počet náhradníků, kteří nastupují na uvolněné místo člena voleného orgánu, a to v pořadí určeném při jejich volbě. -----
- 10) Představenstvo mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští schůze. -----
- 11) O průběhu jednání každého orgánu bytového družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo z členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. -----
- 12) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl v dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím. -----
- 13) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odst. 12, funkci za celý volený orgán včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členu nově zvoleného orgánu. -----
- 14) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními občanského zákoníku o příkazu, ledaže ze smlouvy o výkonu

funkce, byla-li uzavřena, nebo ze ZOK plyne něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je tak sjednáno ve smlouvě o výkonu funkce. Jiné plnění ve prospěch člena voleného orgánu lze poskytnout, je-li tak sjednáno ve smlouvě o výkonu funkce nebo je poskytnutí jiného plnění upraveno směrnici schválenou členskou schůzí, anebo je schváleno usnesením členské schůze. -----

Oddíl 2 Členská schůze

Článek 43 Postavení a působnost členské schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva. -----
- 2) Členská schůze: -----
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné skutečnosti, -----
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva, -----
 - c) určuje výši odměny členů představenstva, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, -----
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku, -----
 - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení, -----
 - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK, -----
 - g) rozhoduje o námitkách člena bytového družstva proti rozhodnutí o jeho vyloučení, ----
 - h) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku, -----
 - i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty, -----
 - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti, -----
 - k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů, -----
 - l) rozhoduje o vydání dluhopisů, pokud to není v rozporu s ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva, -----
 - m) rozhoduje o přeměně bytového družstva za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
 - n) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, pokud to není v rozporu s ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva, -----
 - o) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, -----
 - p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, -----
 - q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, -----
 - r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem, -----
 - s) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti. -----
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují. To neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva. -----
- 4) Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi. -----

Článek 44 Svolání členské schůze

- 1) Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 (slovy: šesti) měsíců po skončení účetního období, za které se řádná účetní závěrka sestavena. -----
- 2) Svolavatel nejméně 15 (slovy: patnácti) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Se souhlasem člena družstva mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena. -----
- 3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň: -----
 - a) firmu a sídlo bytového družstva, -----
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze. Místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit, -----
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, -----
 - d) program členské schůze -----
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. -----
- 4) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení. -----
- 5) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- 6) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že -----
 - ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo -----
 - bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě. -----
- 7) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 10% členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. -----
- 8) Na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst.3 ZOK nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor, 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 členů družstva podle § 639 odst.3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 (slovy: třiceti) dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK. -----
- 10) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 neučiní do 10 (slovy: deseti) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. -----

- 11) Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst.3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst.3 ZOK vzaly svou 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 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. Platí to i v případě podle odstavce 12 věta druhá. -----
- 14) Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. -----
- 15) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od ZOK a těchto stanov. -----

Článek 45

Schopnost členské schůze se usnášet

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li ZOK nebo tyto stanovy účast členů mající vyšší počet hlasů. -----
- 2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li ZOK nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů. -----
- 3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas. -----
- 4) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se účastní členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. Členská schůze může svým usnesením stanovit náležitosti plné moci včetně povinnosti úředního ověření podpisu zmocnitele. -----
- 5) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle ustanovení §§ 660 až 662 ZOK. -----

Článek 46

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 samostatnou pozvánkou. -----
- 2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, jsou-li přítomni alespoň 3 členové 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 47 **Rozhodování per rollam**

- 1) **Rozhodování per rollam se přípouští.** -----
- 2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo bytového družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí. -----
- 3) Návrh rozhodnutí obsahuje -----
 - text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, -----
 - lhůtu pro doručení vyjádření člena bytového družstva, která činí 15 (slovy: patnáct) dnů, pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členu bytového družstva,
 - podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí, -----
 - další údaje, určí-li tak stanovy. -----
- 4) Nedoručí-li člen ve lhůtě představenstvu souhlas s návrhem usnesení platí, že s návrhem nesouhlasí. -----
- 5) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena bytového družstva při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká. -----
- 6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů bytového družstva. -----
- 7) Výsledek rozhodování včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí osoba oprávněná ke svolání členské schůze způsobem stanoveným ZOK a těmito stanovami pro svolání členské schůze všem členům bytového družstva do 10 (slovy: deseti) dnů ode dne rozhodnutí per rollam. V oznámení musí být kromě dne, kdy bylo rozhodnuto, uvedeno alespoň celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení. -----

Článek 48 **Neplatnost usnesení členské schůze**

- 1) Každý člen bytového družstva, člen představenstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo podat návrh zanikne uplynutím 3 (slovy: tři) měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dověděl nebo mohl dovědět o přijetí rozhodnutí podle článku 47. -----
- 2) Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak. -----
- 3) Neplatnosti rozhodnutí jiných orgánů družstva se mohou osoby uvedené v odst. 1 dovolávat pouze tehdy, byla-li tato rozhodnutí činěna v působnosti členské schůze. Odst. 1 a 2 se použijí přiměřeně. -----
- 4) Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i rozpor s dobrými mravy. -----

Oddíl 3 Volené orgány a jiné orgány bytového družstva

Článek 49 Představenstvo

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem bytového družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná samostatně kterýkoli člen představenstva. Vyžadují-li se pro právní jednání písemná forma, podepisují písemné právní jednání představenstva vždy společně nejméně dva členové představenstva. -----
- 2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou ZOK nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze. -----
- 3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odst. 2 řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle ZOK nebo těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plnění usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. -----
- 4) Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu členské schůzi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení bytového družstva nebo jeho členů. -----
- 5) Představenstvo má 3 členy a je voleno na funkční období 5ti let. Funkce člena představenstva zanikne uplynutím funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně včetně těch členů, kteří byli zvoleni v doplňovacích volbách v průběhu funkčního období. -----
- 6) Člen představenstva nesmí být současně jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za bytové družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení. To neplatí, jedná-li se o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. -----
- 7) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 6 předem informovat členskou schůzi. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva na některou z okolností podle odstavce 6 výslovně upozorněna nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, vyslovila-li členská schůze nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy byla na okolnosti podle odstavce 6 upozorněna. -----
- 8) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho místopředsedu představenstva. ----
- 9) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za 3 měsíce. -----
- 10) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Schůze představenstva se svolává písemnou pozvánkou, doručenou všem členům představenstva alespoň 7 dnů před konáním schůze. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání. K pozvánce se přikládají písemné doklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze svolat představenstvo i jiným způsobem. -----

- 11) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud představenstvo předem schválilo pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině tehdy, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva. -----
- 12) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije. -----
- 13) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisují všichni členové představenstva, kteří se jednání zúčastnili. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu 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. -----
- 14) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda. Je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném při jejich volbě. -----
- 15) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. -----
- 16) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. -----

Část šestá **Hospodaření bytového družstva**

Článek 50 **Základní ustanovení**

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

Článek 51 **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 dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů bytového družstva. -----
- 3) Způsob tvorby a použití tohoto zdroje schvaluje členská schůze. Souhlas členské schůze se nevyžaduje, má-li být zdroj na opravy a investice použit k úhradě provozních nákladů

bytového družstva nebo na financování běžných oprav nebo údržby bytového domu a použití tohoto zdroje nebude mít významný dopad na hospodaření bytového družstva, dále v případech, kdy použití zdroje na opravy a investice nesnese odkladu vzhledem k naléhavé potřebě odstranit následky havárie nebo zabránit vzniku škod, jakož i v dalších případech vyplývajících z pravidel pro způsob použití zdroje na opravy a investice schválených členskou schůzí. -----

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

Článek 52

Fondy bytového družstva

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

Článek 53

Zisk bytového družstva

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

Článek 54

Ztráta bytového družstva

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

- z nerozděleného zisku minulých let, -----
- z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny, -----
- uhrazovací povinností členů bytového družstva -----
- ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu, -----
- kombinací způsobů uvedených výše. -----

Článek 55

Uhrazovací povinnost členů bytového družstva

- 1) Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy bytového družstva a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu jeho trvání jeho členství v bytovém družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu. -----
- 2) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli. -----

- 3) Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období. --
- 4) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže -----
 - ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, -----
 - členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou závěrku -----
 - k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva a -----
 - rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bytového družstva bylo přijato do 1 (slovy: jednoho) roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla. -----
- 5) Uhrazovací povinnost může být členům bytového družstva uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období. -----

Část sedmá

Zrušení a zánik bytového družstva

Článek 56

Zrušení bytového družstva

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

Článek 57

Zánik bytového družstva

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku. -----

Část osmá

Článek 58

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) Družstvo se podřídilo ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. -----

- 4) Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 6.5.2024 jako změny dosavadních stanov a ve všech svých ustanoveních nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení. -----

Výsledek hlasování: -----

počet hlasů, které se zúčastnily hlasování: **17**; -----

hlasů pro: **17**; -----

hlasů proti: 0; -----

zdrželo se hlasů: 0. -----

Osvědčuji, že toto rozhodnutí Členské schůze **bylo přijato** a jeho obsah je v souladu s právními předpisy a stanovami Družstva v úplném znění. Výsledek hlasování a počet hlasů byl mnou zjištěn z prohlášení předsedajícího Členské schůze o výsledku hlasování, ze stanov Družstva, z listiny přítomných na Členské schůzi a pozorováním hlasujících, kteří hlasovali zvednutím ruky. -----

III.) -----

Členská schůze **volí Drahomíru Urbanovou**, datum narození 29.12.1956, pobyt a bydliště Sokolovská 1330/63, Poruba, 708 00 Ostrava, **členem představenstva Družstva**. -----

Výsledek hlasování: -----

počet hlasů, které se zúčastnily hlasování: **17**; -----

hlasů pro: **17**; -----

hlasů proti: 0; -----

zdrželo se hlasů: 0. -----

Osvědčuji, že toto rozhodnutí Členské schůze **bylo přijato** a jeho obsah je v souladu s právními předpisy a stanovami Družstva v úplném znění. Výsledek hlasování a počet hlasů byl mnou zjištěn z prohlášení předsedajícího Členské schůze o výsledku hlasování, ze stanov Družstva, z listiny přítomných na Členské schůzi a pozorováním hlasujících, kteří hlasovali zvednutím ruky. -----

IV.) -----

Členská schůze **volí Marii Mikolajkovou**, datum narození 22.4.1997, pobyt a bydliště Sokolovská 1330/63, Poruba, 708 00 Ostrava, **členem představenstva Družstva**. -----

Výsledek hlasování: -----

počet hlasů, které se zúčastnily hlasování: **17**; -----

hlasů pro: **17**; -----

hlasů proti: 0; -----

zdrželo se hlasů: 0. -----

Osvědčuji, že toto rozhodnutí Členské schůze **bylo přijato** a jeho obsah je v souladu s právními předpisy a stanovami Družstva v úplném znění. Výsledek hlasování a počet hlasů byl mnou zjištěn z prohlášení předsedajícího Členské schůze o výsledku hlasování, ze stanov Družstva, z listiny přítomných na Členské schůzi a pozorováním hlasujících, kteří hlasovali zvednutím ruky. -----

V.) -----

Členská schůze **volí Mgr. Lucii Hubičkovou**, datum narození 12.10.1983, pobyt a bydliště Sokolovská 1330/63, Poruba, 708 00 Ostrava, **členem představenstva Družstva**. -----

Výsledek hlasování: -----

počet hlasů, které se zúčastnily hlasování: **17**; -----

hlasů pro: **17**; -----

hlasů proti: 0; -----

zdrželo se hlasů: 0. -----

Osvědčuji, že toto rozhodnutí Členské schůze **bylo přijato** a jeho obsah je v souladu s právními předpisy a stanovami Družstva v úplném znění. Výsledek hlasování a počet hlasů byl mnou zjištěn z prohlášení předsedajícího Členské schůze o výsledku hlasování, ze stanov Družstva, z listiny přítomných na Členské schůzi a pozorováním hlasujících, kteří hlasovali zvednutím ruky. -----

6) Prohlášení notáře dle ust. § 80a odstavce 2 notářského řádu: -----

Dle § 80a) odst. 2 notářského řádu činím toto **osvědčení**: -----

Osvědčuji existenci právních jednání a formalit, ke kterým byly Družstvo a Členská schůze povinny, a ke kterým došlo za mé přítomnosti, přičemž tyto byly v souladu s právními předpisy.

Tento notářský zápis byl mnou sepsán a předsedající Členské schůze po přečtení tohoto notářského zápisu prohlásil, že tento notářský zápis schvaluje, a že tento notářský zápis podepíše. -----

Drahomíra Urbanová, v.r.

Mgr. Jan Mihálik, v.r.

notář

*Mgr. Jan Mihálik * notář v Ostravě * -2- L.S.*

Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje
s notářským zápisem sepsaným dne 06.05.2024 pod číslem NZ 350/2024. ---
Stejnopis byl vyhotoven dne 06.05.2024 -----