

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA U KRBU

Část I

Základní ustanovení

Čl. I Právní postavení

- 1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb.) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.
- 2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
- 3) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
- 4) **Družstvo ve svém sídle zřizuje informační desky – nástěnky. Informační desky (nástěnky) jsou umístěny v každém samostatném vchodu (vstupu) do bytového objektu (domu). Veškeré informace pro členy družstva jsou přístupné i na webových stránkách družstva.**

Čl. 2 Obchodní firma a sídlo

- 1) Obchodní firma bytového družstva: Bytové družstvo U Krbu.
- 2) Sídlo bytového družstva je: U Krbu 2024/20, Praha 10, PSČ: 100 00.
- 3) IČ: 25734474
- 4) Bytové družstvo je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr. 4455.

Čl. 3 Předmět činnosti a podnikání

- 1) Základním účelem založení a předmětem činnosti bytového družstva Bytové družstvo U Krbu (dále jen „bytové družstvo“) je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.
- 2) **Předmětem činnosti bytového družstva je:**
 - a) zajišťování bytových potřeb členů družstva;**
 - b) správa vlastního majetku a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor;**
 - c) správa domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob;**
 - d) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činností:**
 - **zprostředkování obchodu a služeb,**
 - **nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,**

- 3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:
- a) provoz a správu bytového domu, popřípadě dalších staveb ve vlastnictví bytového družstva, sloužících k provozu a správě bytového domu a pozemků, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem bytového družstva pro tyto účely,
 - b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva – nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv.
- 4) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 až 3 je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníkou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhá předchozímu schválení členskou schůzí.
- 5) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.
- 6) Bytové družstvo může provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle tohoto článku pouze doplňkový nebo vedlejší charakter; k uzavření jakékoliv smlouvy týkající se jiné činnosti bytového družstva dle tohoto odstavce představenstvo potřebuje předchozí souhlas členské schůze bytového družstva.

Čl. 4 Družstevní podíl

- 1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se nevylučuje. Spoluvlastníci družstevního podílu jsou povinni určit jednoho ze spoluvlastníků správcem družstevního podílu a o ustanoveném správci družstevního podílu bez zbytečného odkladu informovat představenstvo bytového družstva. Správce družstevního podílu bude všechny ostatní spoluvlastníky zastupovat na členské schůzi nebo při jiných právních jednání vůči bytovému družstvu. Bytové družstvo bude vyhotovovat a doručovat veškeré písemnosti pouze ustanovenému správci družstevního podílu.
- 3) Zastavení družstevního podílu se vylučuje.

Část II

Základní kapitál a vklady členů

Čl. 1 Základní ustanovení

- 1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
- 2) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení domu s pozemkem (nebo domu bez pozemku), v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem, případně na pořízení pozemku funkčně souvisejícího.

Čl. 2 Základní členský vklad

- 1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 1.000,- Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. **Celý základní členský vklad musí být splacen současně s podáním přihlášky.**
- 2) Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu vracet, a to ani z části, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.
- 3) **Členská schůze družstva může rozhodnout o zvýšení základního členského vkladu doplatky členů v souladu se zákonem.**

Čl. 3 Další členský vklad

- 1) Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem, případně na pořízení pozemku funkčně souvisejícího. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku) koupí nebo výstavbou nového domu, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou apod. Důvod, výši a termín splacení dalšího členského vkladu jednotlivých členů stanoví usnesením členská schůze. Další členský vklad může být pouze peněžitý. Splácí se na účet bytového družstva.
- 2) Další členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu vracet, ani jinak vypořádávat vyjma případu, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod. **O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavírá družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva musí obsahovat údaj o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, jeho ocenění, způsob jeho ocenění a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.**

Část III

Členství v bytovém družstvu

Čl. 1 Vznik členství

- 1) Členství v družstvu vzniká a zaniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami.
- 2) Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům na základě podání písemné přihlášky a přijetí závazku k úhradě základního členského vkladu ve výši 1.000,- Kč a jeho zaplacení, dnem vzniku bytového družstva. Členy bytového družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva, jestliže splnili podmínky podle zákona a těchto stanov.
- 3) Za trvání bytového družstva vzniká členství:
 - a) Dnem rozhodnutí představenstva bytového družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí; přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu ve výši 1.000,- Kč však členství v bytovém družstvu nevznikne.

- b) Dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu mezi bytovým družstvem na straně jedné a nájemníky na straně druhé po předchozím souhlasu představenstva bytového družstva.
- c) Přechodem nebo převodem družstevního podílu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.

Za člena družstva může být přijat zletilý občan, který má, nebo na základě dohody získá, nájemní vztah k bytu v objektu, jehož je bytové družstvo vlastníkem. Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodu dědění a převodu členských práv a povinností.

Podmínkou vzniku členství je podání členské přihlášky a zaplacení příslušného členského vkladu.

Přihláška uchazeče o členství musí být doručena družstvu v písemné formě, obsahovat jméno, bydliště nebo sídlo uchazeče o členství, firmu družstva a vymezení jeho členského vkladu. K přihlášce uchazeče o členství musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního vkladu ve výši 1.000 Kč.

Družstvo rozhodne o žádosti do 30 dnů ode dne jejího doručení.

Zamítnout žádost o členství smí členská schůze v případě nedodržení zákonných podmínek pro členství a rozporu se stanovami bytového družstva. Družstvo vrátí členský poplatek žadateli, kterého nepřijalo za člena, **bez zbytečného odkladu ode dne přijetí rozhodnutí o zamítnutí členství.**

Členství právnické osoby je v souladu s ustanovením § 735 odst. 1 zák. č. 90/2012 Sb., vyloučeno.

Podmínkou vzniku nového členství v bytovém družstvu je i převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jejíž výše nebo způsob jejího určení, včetně splacení, bude upraven členskou schůzí; v takovém případě se uzavře smlouva podle § 572 odst. 2 zák. č. 90/2012 Sb., s uchazečem o členství. Právy a povinnostmi člena bytového družstva plynoucími z členství v tomto družstvu jsou také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá.

Přistupující člen splatí základní členský vklad, další členský vklad v penězích převodem či složením na účet družstva do 30 dnů ode dne schválení žádosti o přijetí za člena družstvem. O delší lhůtě splatnosti pro další členský vklad může rozhodnout členská schůze.

Čl. 2 Seznam členů

- 1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

- 2) Do seznamu členů se zapisuje:

a) jméno a bydliště nebo sídlo a e-mail, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,

- b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
- c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu).
- 3) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato

skutečnost nastala; bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.

- 4) Doručuje-li bytové družstvo jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů.
- 5) Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat jedenkrát ročně bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů; členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením dalších potvrzení.
- 6) Údaje zapsané v seznamu členů může bytové družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

Čl. 3 Členská práva a povinnosti

1) Člen družstva má právo:

- a) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze,
- b) volit a být volen do orgánů bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,
- c) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
- d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva,
- e) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení ve stanovených lhůtách (nejpozději do 30 dnů), předkládat návrhy na zlepšení činnosti bytového družstva,
- f) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva,
- g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
- h) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich případné povinnosti plynoucí z dohody o vypořádání, a to postupem a způsobem podle zákona,
- i) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu,
- j) na roční zúčtování poplatků za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu,
- k) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu s bytovým družstvem zastoupeným představenstvem jako orgánem družstva na základě vzniku členství.

2) Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
- b) zaplatit základní členský vklad, případně další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě,

- c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,
 - d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami,
 - e) platit přesně a včas úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu anebo zálohy na ně schválené představenstvem bytového družstva,
 - f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu; v případě, že člen družstva nebo příslušník jeho domácnosti (ev. návštěvník nebo podnájemník) způsobí bytovému družstvu škodu, která nebude plně uhrazena z pojistného plnění, je člen povinen uhradit rozdíl do skutečné výše škody,
 - g) umožnit pověřeným zástupcům bytového družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu, společného majetku a měřiče v bytě,
 - h) oznamovat bytovému družstvu nejpozději do 30 kalendářních dnů změny týkající se člena a osob pobývajících v bytě, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh a poplatků za plnění poskytovaná s užíváním domu a bytu,
 - i) hradit členské příspěvky na činnost bytového družstva ve výši stanovené členskou schůzí,
 - j) přispívat na úhradu ztráty družstva za kalendářní rok na základě rozhodnutí členské schůze,
 - k) vyžádat si před zahájením jakýchkoli úprav jiných než běžných oprav v domě či bytě a na společném zařízení souhlas představenstva bytového družstva; nedodržení této povinnosti bude sankcionováno pokutou stanovenou členskou schůzí, po rozhodnutí představenstva bytového družstva o udělení pokuty. **Nebude-li souhlas vydán, je člen je povinen uvést vše do původního stavu, a to na svůj náklad, nedojde-li k jiné písemné dohodě,**
 - l) **strpět kontrolu družstevního bytu po provedených stavebních úpravách z hlediska evidence uskutečněných stavebních úprav provedenou představenstvem ve smyslu části VI čl. 5 odst. 6,**
 - m) **hradit bytovému družstvu poplatek ve výši 1.000,- Kč ročně v případě, že alespoň jeden měsíc v roce byl družstevní byt dán do podnájmu dle části VI, čl. 6.**
- 3) Práva a povinnosti člena bytového družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu jsou upravena v části těchto stanov s názvem „Nájem družstevního bytu“. Není-li v těchto stanovách a v ZOK upraveno jinak, použijí se ustanovení NOZ o nájmu bytu. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v bytovém družstvu.

Čl. 4 Převod družstevního podílu v bytovém družstvu

- 1) Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky podle ZOK a těchto stanov pro přijetí za člena bytového družstva. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.
- 2) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

- 3) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. 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. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
- 5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 tohoto článku provede zápis do seznamu členů.

Čl. 5 Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu

- 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) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu.
- 3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
- 4) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených, včetně všech dluhů dosavadního člena - nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi – nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním členem – nájemcem.

Čl. 6 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 (1) hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.
- 2) Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- 3) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 4) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.

- 5) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 6) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
- 7) V případě vyloučení společných členů se rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
- 8) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.

Čl. 7 Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu

- 1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu nemohou stanovy bytového družstva omezit ani vyloučit.
- 2) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.
- 3) Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením podle odstavce 2 se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

Čl. 8 Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva.

Dohodou o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.

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

- b) vystoupením člena.

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

Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.

c) vyloučením člena

Důvody pro vyloučení

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

- 1/ závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti stanovené zákonem a stanovami,
- 2/ přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
- 3/ poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu; za hrubé porušení povinnosti se považuje zejména nezaplacení předepsaných plateb déle než 3 měsíce;
- 4/ 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, kterým se v tomto domě nachází.

3) *Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení*

Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva. Bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce 30 dnů.

4) *Rozhodnutí o vyloučení*

O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.

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

Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či

dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

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

5) *Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení*

Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení.

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

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

Jde-li o vyloučení společných členů – manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení samostatně každému z manželů.

Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty po podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku členství.

Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej bytovému družstvu do 1 měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.

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.

6) *Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva*

Nárok na vypořádací podíl

Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a

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

Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.

Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

d) převodem družstevního podílu,

e) přechodem družstevního podílu,

f) úmrťm člena družstva,

Zemře-li člen družstva a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. S přechodem členství na dědice přechází i nájem družstevního bytu, popřípadě právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,

h) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu.

i) zánikem družstva bez právního nástupce.

- 2) Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo.

Část IV. Orgány družstva

Čl. 1 Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze
- b) představenstvo družstva
- c) kontrolní komise

Čl. 2 Společná ustanovení

- 1) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu jeden (1) hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
- 2) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.
- 3) Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních 3 letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
- 4) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s 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 jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK)
- 5) Funkční období volených orgánů je stanoveno na 3 roky. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.
- 6) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím 1 měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
- 7) O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
- 8) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přejímajícím.

- 9) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odst. 8, 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 týkajícími se výkonu funkce orgánu nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
- 10) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce nebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ve smlouvě o výkonu funkce.

Čl. 3 Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
- 2) Do působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy bytového družstva, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva bytového družstva a členy kontrolní komise, případě jejich náhradníky,
 - c) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku,
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku a o způsobu úhradu ztrát,
 - e) rozhodovat o přeměně družstva,
 - f) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - g) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
 - h) určovat výši odměny členům představenstva a kontrolní komise, schvalovat návrhy na udělení odměny i mimořádné odměny členům představenstva a kontrolní komise,
 - i) rozhodovat o otázkách spojených s členstvím v družstvu, s nájmem družstevního bytu a nebytových prostor, pokud nejsou upraveny stanovami,
 - j) rozhodovat o námitkách proti vyloučení z družstva,
 - k) rozhodovat na základě výběrového řízení o majetkových a finančních dispozicích družstva **nad 250 000 Kč**; výjimku z tohoto pravidla představuje mimořádná a neodkladná situace, např. havárie, kdy představenstvo je oprávněno rozhodnout samostatně o jakémkoliv majetkovém a finančním úkonu, který je třeba bezodkladně učinit pro zabezpečení a ochranu majetku bytového družstva a jeho členů, takové rozhodnutí je však povinno předložit členské schůzi, kterou v souvislosti a bez zbytečného odkladu svolá k následnému schválení s potřebným vysvětlením a odůvodněním,
 - l) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
 - m) volit a odvolávat likvidátora, rozhodovat o jeho odměně, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - n) schvalovat výši poplatků za činnost družstva a provoz domu jakož i sankce za jejich neplnění,
 - o) schvalovat výši příspěvků do fondu oprav,
 - p) rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí nebo 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 nebo stanovách do působnosti představenstva bytového družstva nebo kontrolní komise.

Čl. 4 Svolání členské schůze

- 1) Představenstvo svolává členskou schůzi podle potřeby ve lhůtách určenými stanovami, neméně však jednou za každé účetní období (kalendářní rok) a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 2) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na **webových stránkách družstva, informačních deskách (nástěnkách) družstva** a současně ji zašle členům **e-mailem** na adresu uvedenou v seznamu členů. **Uveřejněním a zasláním pozvánky způsobem podle věty první tohoto odstavce, se považuje pozvánka za doručenou.** Pozvánka musí být **na informačních deskách (nástěnkách)** uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

Pozvánka 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. Místem konání členské schůze je místo v Hl. m. Praze, které bude přesně stanovené v pozvánce na členskou schůzi,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze a
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 3) 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.
- 4) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- 5) O průběhu členské schůze a jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Zápis se předává všem členům představenstva, kontrolní komisi a současně je umístěn na webových stránkách družstva **Jiný způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze může určit členská schůze svým usnesením. Každý člen má však právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie.**

Čl. 5 Usnášeníschopnost členské schůze

1. Členská schůze je schopná se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.
- 2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.
- 3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas. Manželé mají rovněž jeden hlas.

- 4) Člen družstva může písemně zmocnit jinou osobu, popřípadě jiného člena družstva, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc musí být písemná **a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích, úředně ověřený podpis se však nevyžaduje.**
- 5) Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o některé ze záležitostí uvedených v § 650 odst. 2, zákona o obchodních korporacích, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato dvěma třetinami přítomných členů.
- 6) Provedením jednotlivých úkolů uložených usnesením pověří členská schůze představenstvo, event. jednoho nebo několik členů družstva.
- 7) Členské schůze mohou být konány formou dílčích schůzí. Členové družstva jsou pro dílčí členské schůze rozděleni podle čísla popisného jednotlivých vchodů domů ve vlastnictví bytového družstva. Každá jednotlivá dílčí členská schůze se koná nejpozději pátý (5) pracovní den po konání předchozí dílčí členské schůze. Mezi konáním prvé a poslední dílčí členské schůze nesmí uplynout doba delší než čtyřicet (40) dnů. Dílčí členské schůze musí mít stejný program jednání, musí na nich být rozhodováno o týchž záležitostech a uskuteční se za účasti představenstva družstva. Při rozhodování se počítají hlasy odevzdané na všech dílčích členských schůzích. Časově poslední dílčí schůze provede celkové sčítání hlasů a vyhodnocení rozhodování na všech dílčích schůzích. Dílčí schůze nemohou rozhodovat o přeměně bytového družstva, o změně právní formy bytového družstva, o zrušení bytového družstva a o změně stanov bytového družstva. Pro svolání, působnost, přijímání rozhodnutí, neplatnost usnesení a další záležitosti platí obdobně ustanovení pro členskou schůzi.
- 8) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi, samostatnou pozvánkou tak, aby se konala do 3 (tří) týdnů ode dne, kdy se měla konat původně svolaná členská schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů, většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon k rozhodnutí v dané záležitosti vyšší počet hlasů.
- 9) 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.

Čl. 6 Rozhodování per rollam

- 1) Pověřený člen představenstva bytového družstva ke svolání členské schůze zašle všem členům návrh usnesení na adresu uvedenou v seznamu členů.
- 2) Návrh usnesení obsahuje
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena určenou stanovami, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi,
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.
- 3) **Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě bytovému družstvu na adresu jeho sídla nesouhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem souhlasí.**

- 4) Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.
- 5) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- 6) Výsledek rozhodování, včetně dne jeho přijetí, oznámí pověřený člen představenstva bytového družstva všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

Čl. 7 Představenstvo družstva

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, jemuž přísluší:
 - a) volit a odvolávat ze svého středu předsedu a místopředsedu,
 - b) plnit usnesení členské schůze a odpovídat jí za svou činnost,
 - c) řídit činnost družstva,
 - d) rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření členskou schůzí,
 - e) představenstvo bytového družstva rozhoduje o záležitostech, které jsou svěřeny do jeho působnosti dle ZOK, dle těchto stanov nebo na základě usnesení členské schůze.
- 2) Představenstvo bytového družstva je tříčlenné. Tvoří ho předseda, místopředseda a člen představenstva. Funkční období představenstva činí 3 roky. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
- 3) Družstvo zastupuje a jedná za ně předseda představenstva společně s místopředsedou představenstva či členem představenstva. Při podepisování za družstvo připojí předseda představenstva společně s místopředsedou představenstva či členem představenstva k obchodní firmě družstva svůj podpis, popřípadě i údaj o své funkci.
- 4) Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. V případě, že si rozhodování o nějaké otázce vyhradí členská schůze, náleží působnost k rozhodování o této otázce členské schůzi.
- 5) Představenstvu přísluší obchodní vedení bytového družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření bytového družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.
- 6) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení bytového družstva nebo jeho členů.
- 7) Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného.
- 8) Představenstvo dále zejména
 - a) uzavírá nájemní smlouvy na byty a nebytové prostory,

- b) uzavírá smlouvy s dodavateli služeb a prací a tyto kontroluje; k uzavření smluv na základě výběrového řízení o majetkových a finančních dispozicích družstva nad **250 000 Kč** dle části IV čl. 3 bod 2 písm. k) těchto stanov však představenstvo potřebuje předchozí souhlas členské schůze;
 - c) uzavírá pracovní smlouvy,
 - d) jedná se všemi orgány a institucemi,
 - e) přiznává odměny jednotlivým členům představenstva, členům družstva, popř. jiným osobám, způsobem stanoveným usnesením členské schůze,
 - f) rozhoduje o všech dalších otázkách, které nebyly vyhrazeny do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise; případně je do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise nesvěřují stanov nebo ZOK,
 - g) **je povinno zpřístupnit členům družstva účetní uzávěrku nejpozději 15 dnů před konáním členské schůze. Tato povinnost je splněna umístěním účetní závěrky na webových stránkách družstva,**
- 9) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který se předává kontrolní komisi.

Čl. 8 Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolní orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost bytového družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoliv informace o hospodaření bytového družstva.
- 4) Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 5) Kontrolní komise je tříčlenná a schází se podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 6) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Funkční období kontrolní komise činí 3 roky.
- 7) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává ji zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 8) Kontrolní komise upozorňuje představenstvo na zjištěné nedostatky z kontrolní činnosti a vyžaduje zjednání nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.

Část V

Hospodaření bytového družstva při uspokojování bytových potřeb svých členů

Čl. 1 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.

Čl. 2 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice

- 1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- 2) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.

Čl. 3 Fondy bytového družstva

- 1) Družstvo vytváří fond oprav. Fond oprav se vytváří pravidelným příspěvkem, jehož výši stanoví představenstvo bytového družstva. Nevyčerpaný fond oprav za kalendářní rok se převádí do dalšího roku.
- 2) Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.

Čl. 4 Rozdělení zisku

Družstvo může rozdělit zisk a jiné vlastní zdroje mezi své členy v maximální možné zákonné výši, a to za podmínek stanovených zákonem.

Čl. 5 Ztráta bytového družstva

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

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

Čl. 6 Uhrazovací povinnost členů

- 1) Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva. Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu.
- 2) Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.
- 3) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům bytového družstva, kteří způsobili ztrátu bytového družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
- 4) Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

Čl. 7 Řádná účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

- 1) Družstvo je povinno sestavit za každý rok řádnou účetní závěrku, sestavení řádné účetní závěrky zajistí představenstvo bytového družstva.

- 2) Spolu s účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát.
- 3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku.

Čl. 8 Omezení hospodaření bytového družstva

- 1) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěnými a s nimi věcně souvisejícími, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 2) Souhlas podle odstavce 1 musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
- 3) Odstavce 1 a 2 se nepoužijí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.
- 4) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související; ledaže zastavení nebo zatížení schválila usnesením členská schůze.

Čl. 9 Opravy a údržba v družstevním bytě

- 1) **Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byty a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.**
- 2) **Bytové družstvo v rámci předmětu činnosti zabezpečuje údržbu a opravy domu a společných prostor v tomto rozsahu:**
 - a) vodorovný a svislý rozvod vody, plynu, systém centrálního vytápění bytů, kanalizačního odpadu, elektro-silnoproud a elektro-slaboproud (kromě telefonního vedení) až k odbočkám do jednotlivých bytů, výtahů a nebytových prostor;**
 - b) konstrukce základů, vodorovné a svislé konstrukce domů, střešních pláštěů, fasádního opláštění včetně výměny oken, osvětlení společných prostor v domě a u vstupu do domu, zařízení a strojovny výtahů;**
 - c) stavební konstrukce a povrchové úpravy společných prostor vymezených jejich podlahovými plochami.**
- 3) **Bytové družstvo zabezpečuje údržbu a opravy i uvnitř bytů, jsou-li bezprostředně vyvolány pracemi podle odstavce 2. Ostatní opravy v bytě a náklady související s jeho užíváním hradí člen družstva; družstvo tyto opravy a služby může za úplatu zajistit nebo zprostředkovat.**
- 4) **Nájemce je povinen provádět na své náklady v bytě opravy a údržbu:**
 - a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu, popřípadě s jeho výměnou;**
 - b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě.**
- 5) **Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v**

bytě, radiátorů včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, hlavní uzavěr studené a teplé vody pro byt, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

- 6) **Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v občanském zákoníku v ustanoveních o nájmu bytu.**

Část VI

Nájem družstevního bytu

Čl. 1 Základní ustanovení

- 1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy. **Bytové družstvo uzavře se členem, který splňuje všechny podmínky stanovené zákonem a stanovami pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a pro členství v bytovém družstvu a není vůči družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu družstevního bytu a umožní mu užívání družstevního bytu.**
- 2) Členové družstva mají právo na uzavření nájemní smlouvy ke konkrétně určenému bytu.
- 3) Nájem družstevního bytu, případně družstevního nebytového prostoru vzniká smlouvou, kterou bytové družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt, případně družstevní nebytový prostor. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 4) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu;
 - b) převodem družstevního podílu;
 - c) přechodem družstevního podílu.

Čl. 2 Smlouva o nájmu družstevního bytu

- 1) Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem níže uvedeným.
- 2) Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva – nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí a příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domů.

Čl. 3 Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevních domů za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo bytového družstva, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze.
- 3) Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do posledního dne příslušného měsíce, za který se platí nájemné.
- 4) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede bytové družstvo se členem - nájemcem nejpozději do konce dubna následujícího roku.
- 5) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 6) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek z nájemného může být převeden do dlouhodobé zálohy. Při výplatě příplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci družstevního bytu.
- 7) Neplatí-li člen - nájemce družstevního bytu zálohu na nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do pěti dnů pracovních dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení.
- 8) Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky bytového družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu.

Čl. 4 Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)

- 1) Službami obecně se rozumí zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahů, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, a odvoz komunálního odpadu a veškeré kontroly, prohlídky, revize a zkoušky technických zařízení.
- 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) Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

- 4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo představenstvem v případě svěření do jeho působnosti) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

Čl. 5 Práva a povinnosti bytového družstva a člena – nájemce družstevního bytu

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má bytové družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena – nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě, alespoň 3 dny předem, umožnit bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu, nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukci a oprav realizovaných přímo bytovým družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 4) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu bytovému družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést bytové družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti bytovému družstvu vznikla.
- 5) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Člen - nájemce družstevního bytu je odpovědný taktéž za škodu a závady v domě, kterou způsobili třetí osoby navštěvující domácnost člena – nájemce družstevního bytu. Nestane-li se tak, má bytové družstvo právo po předchozím upozornění člena - nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 6) Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího souhlasu představenstva bytového družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je bytové družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. **Byl-li souhlas udělen, je člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě, alespoň 3 dny předem, umožnit bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedl kontrolu po provedených stavebních úpravách z hlediska evidence uskutečněných stavebních úprav.**
- 7) V případě skončení nájmu člen - nájemce odevzdá byt bytovému družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen – nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu bytového družstva, pokud nesdělí bytové družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přechází upevněním do vlastnictví bytového družstva.

- 8) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady bytovému družstvu.
Ustanovení článku 8 odst. 4 této části není dotčeno.

Čl. 6 Přenechání družstevního bytu nebo jeho části do podnájmu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu může byt nebo jeho část přenechat písemnou smlouvou k užívání jiné **fyzické** osobě - zřídit podnájem. **Podnájem právnickým osobám není povolen.**
- 2) Zřízení podnájmu podléhá předchozímu souhlasu představenstva bytového družstva. Člen – nájemce družstevního bytu požádá **písemnou formou (e-mailem)** představenstvo o souhlas před uzavřením smlouvy o podnájmu. **O souhlas požádá vždy, změní-li se nájemce (nový podnájem) či počet osob v podnajímaném bytě.**
- 3) Člen družstva - nájemce družstevního bytu však vždy zůstává vůči bytovému družstvu odpovědnou osobou za škody způsobené osobami, které byt obývají popřípadě za porušování pořádku těmito osobami. Má i nadále všechna práva člena družstva a nese sám i všechny povinnosti člena družstva.
- 4) **Člen družstva - nájemce družstevního bytu je povinen hradit bytovému družstvu poplatek ve výši 1.000,- Kč ročně v případě, že alespoň jeden měsíc v roce byl družstevní byt dán do podnájmu.**

Čl. 7 Výměna bytu

- 1) Člen družstva - nájemce družstevního bytu může uzavřít dohodu o výměně družstevního bytu. Dohoda musí mít písemnou formu. Bytové družstvo nedá souhlas k dohodě, pokud některý z účastníků není svéprávný; v tomto případě je k platnosti dohody nutný souhlas soudu. Družstvo rovněž nedá souhlas k dohodě, pokud nejsou splněny podmínky pro členství v bytovém družstvu podle stanov. Pokud družstvo odmítne souhlas členu družstva s výměnou, může člen podat žalobu k soudu, který může svým rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele.
- 2) Jestliže člen - nájemce družstevního bytu vyměňuje odděleně pouze byt s osobou, která není členem družstva, družstvo nedá souhlas k dohodě, pokud se tato osoba nestane členem družstva.
- 3) Povinnost platit nájemné a poplatky na služby spojené s pronájmem družstevního bytu vznikne novému nájemci k prvnímu dni měsíce následujícího po datu účinnosti dohody o výměně bytu.

Čl. 8 Omezení spojená s užíváním bytu

- 1) Nájem družstevního bytu je určen k bydlení.
- 2) Využívání bytu pro podnikatelskou činnost je možné pouze se souhlasem představenstva bytového družstva, pokud si rozhodnutí o této otázce nevyhradí do své působnosti členská schůze. Pokud by představenstvo odmítlo souhlas udělit, může nájemce proti odmítnutí udělení souhlasu uplatnit námitky k členské schůzi; v případě že členská schůze souhlas odmítne vydat, je člen - nájemce družstevního bytu povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- 3) Zakazuje se provozovat v bytě i nebytových prostorách činnosti, které jsou v rozporu s morálními zásadami dohodnutými členy družstva. Mezi tyto zákazy patří především poskytování sexuálních

služeb (prostitute) v objektu družstva, provozování hazardních her, hracích automatů, výroba a prodej (distribuce) omamných a psychotropních látek apod.

- 4) Chov nebezpečných, divokých a jedovatých zvířat a zvířat soustavně rušících klid v domě je zakázán.
- 5) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem bytového družstva, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a dodržování právních předpisů.

Část VII

Zrušení a zánik bytového družstva

Čl. 1 Zrušení bytového družstva

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

Čl. 2 Zánik bytového družstva

Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Část VIII

Společná, přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 1 Společná ustanovení

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být písemně doručeno na poslední známou adresu oznámenou členem družstva, která je uvedena v seznamu členů.
- 2) Lhůta k podání námitek činí 30 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí.

- 3) Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.
- 4) Veškeré dokumenty adresované bytovému družstvu musí být doručeny na adresu sídla bytového družstva.

Čl. 2 Přejímací a 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 zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) jako celku.**
- 4) Nebude-li uvedeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce nebo nerozhodne-li jinak členská schůze, mají členové představenstva nárok na odměnu ve stejné výši, v jaké jim byla poskytnuta v minulém účetním období.
- 5) Záležitosti, neupravené těmito stanovami se řídí ZOK a NOZ.
- 6) **Tyto stanovy ve znění shora uvedeném byly schváleny členskou schůzí Bytového družstva U Krbu dne 25. května 2022.**