

Bytové družstvo Vítkova 17
IČO: 03232671
se sídlem Vítkova 189/17, Karlín, 186 00 Praha 8

STANOVY

OBSAH

Část I. Základní ustanovení	3
Čl. 1 Právní postavení	3
Čl. 2 Obchodní firma, sídlo, identifikační číslo	3
Čl. 3 Předmět činnosti družstva	4
Čl. 4 Omezení při nakládání s majetkem	4
ČÁST II. Základní kapitál a vklady členů	5
Čl. 5 Základní kapitál bytového družstva	5
Čl. 6 Základní členský vklad	6
Čl. 7 Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu	6
Čl. 8 Další členský vklad	6
Čl. 9 Způsob určení výše dalšího členského vkladu a způsob určení jeho splacení	7
Čl. 10 Smlouva o dalším členském vkladu	7
Čl. 11 Více dalších členských vkladů téhož člena	8
Čl. 12 Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství	8
Část III. Členství v družstvu	8
Čl. 13 Vznik členství	8
Čl. 14	9
Čl. 15 Družstevní podíl	9
Čl. 16 Společné členství manželů	10
Čl. 17	10
Čl. 18 Splynutí družstevních podílů	11
Čl. 19 Přeměna členství	11
Čl. 20 Rozdělení družstevního podílu	11
Čl. 21 Převod družstevního podílu	11
Čl. 22 Převod části družstevního podílu	12
Čl. 23 Přechod družstevního podílu	12
Čl. 24 Zánik členství	12
Čl. 25 Dohoda	13
Čl. 26 Vystoupení	13
Čl. 27 Vyloučení člena z družstva	14
Čl. 28 Zánik členství zánikem družstva	15

Čl. 29 Vypořádací podíl	15
Čl. 30 Členská práva	16
Čl. 31 Členské povinnosti	16,17
Čl. 32 Seznam členů	18
Část IV. Hospodaření s byty	19
Čl. 33 Zásady hospodaření s byty	19
Čl. 34 Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou	20
Čl. 35 Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)	20
Čl. 36 Práva a povinnosti z nájmu bytu	20
Čl. 37 Opravy hrazené v bytě	21
Čl. 38 Opravy hrazené uživatelem ve společných prostorech domu	22
Čl. 39	22
Čl. 40	23
Čl. 41	23
Čl. 42	23
Čl. 43	24
Čl. 44 Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru)	24
Čl. 45 Společný nájem družstevního bytu manželi	25
Čl. 46	25
Čl. 47	25
Čl. 48	25
Čl. 49 Podnájem bytu (části bytu)	26
Čl. 50 Zánik nájmu družstevního bytu	26
Čl. 51	27
Čl. 52 Nájem nebytových prostor	27
Čl. 53 Zajištění řádného využití bytů	27
Čl. 54 Sloučení bytů	28
Čl. 55 Rozdělení bytu	28
Čl. 56	28
Část V. Orgány družstva	28
Čl. 57 Orgány družstva	28
Čl. 58 Volené orgány	28,29
Čl. 59 Postavení a působnost členské schůze	30
Čl. 60 Svolání členské schůze	31,32
Čl. 61 Usnášeníschopnost členské schůze	33
Čl. 62 Náhradní členská schůze	33
Čl. 63 Rozhodování PER ROLLAM	33
Čl. 64 Představenstvo	34, 35
Čl. 65 Kontrolní komise	36

Část VI. Hospodaření bytového družstva při uspokojování bytových potřeb svých členů 36

Čl. 66 Základní ustanovení	36
Čl. 67 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice)	36
Čl. 68 Rezervní fond	36
Čl. 69 Fond oprav	37
Čl. 70 Zisk bytového družstva	37
Čl. 71 Ztráta bytového družstva	37
Čl. 72 Uhrazovací povinnost členů	37
Čl. 73 Uložení uhrazovací povinnosti	38
Část VII. Zrušení a zánik bytového družstva	38
Čl. 74 Zrušení bytového družstva	38
Čl. 75 Zánik bytového družstva	38
Část VIII. Závěrečná ustanovení	38
Čl. 76	38

ČÁST I.**ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ****ČL. 1****PRÁVNÍ POSTAVENÍ**

1. Bytové družstvo bylo založeno na ustavující schůzi pod obchodní firmou Bytové družstvo Vítkova 17, dne 20.5.2014 právoplatnými nájemci obytného domu Vítkova 189/17, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „bytové družstvo“ či jen „družstvo“).
2. Bytové družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů včetně poskytování základních služeb spojených s pronájmem způsobem podle těchto stanov.
3. Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), a ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
4. Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem.
5. 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.

ČL. 2**OBCHODNÍ FIRMA, SÍDLO A IČO**

1. Firma: Bytové družstvo Vítkova 17
2. Sídlo: Vítkova 189/17, Karlín, 186 00 Praha 8
3. IČO: 03232671

4. Zápis: Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl Dr., vložka 8199.

ČL. 3

PŘEDMĚT ČINNOSTI DRUŽSTVA

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitosti, bytových a nebytových prostor, pokud vedle pronájmu nejsou pronajímatelem poskytovány i jiné než základní služby, zajišťující řádný provoz nemovitosti, bytových a nebytových prostor. K této činnosti není zapotřebí zvláštního oprávnění.
2. Základním účelem založení a předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.
3. Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domu a bytů pro své členy jako nájemce, pro nečleny – nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činnostmi jeho orgánů.
4. Při zajišťování bytových potřeb svých členů i nečlenů – nájemců 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 pozemku, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
 - b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva-nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze; směrnice schválené členskou schůzí družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.
5. K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 až 4 je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníckou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhá předchozímu schválení členskou schůzí.
6. 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.

ČL. 4

OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM DRUŽSTVA

1. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, jako jednotky vymezené podle občanského zákoníku, nebo budovu s družstevními byty nebo pozemky budovou

zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

2. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům, jako vymezeným jednotkám dle občanského zákoníku, nebo budově s družstevními byty nebo pozemkům budovou zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
3. Ustanovení odst. 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů, jako jednotek vymezených podle občanského zákoníku, do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze.
4. K převodu družstevních bytů členům bytového družstva dojde po schválení převodu členskou schůzí.
5. Při převodu vlastnického práva k bytu (k jednotce) členům bytového družstva podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (NOZ) o bytovém spoluvlastnictví, se další vklad, vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, použije na úhradu kupní ceny převáděné jednotky, což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze bezúplatnost převodu.

ČÁST II.

ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

ČL. 5

ZÁKLADNÍ KAPITÁL BYTOVÉHO DRUŽSTVA

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, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.
3. Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.
4. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem; může se podílet na základním

kapitálu dalším členským vkladem spojeným s pořízením bytů, které bytové družstvo podle odstavce 3 pronajímá jiné osobě.

5. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 2000,- Kč.
6. Další členský vklad, jímž se podílí členové družstva na pořízení domu, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem, je splacen zakládajícími členy družstva v poměru podlahové plochy jednotlivých bytů k pořizovací celkové kupní ceně domu.
7. Soupis dalších členských vkladů podle jednotlivých zakládajících členů družstva je veden v evidenci členů družstva.

ČL. 6

ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD

1. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 2000,-Kč. Zápisné uchazeče o členství v družstvu činí 3000,-Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.
2. Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva, po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva.

ČL. 7

ZVÝŠENÍ NEBO SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO ČLENSKÉHO VKLADU

1. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.
2. Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle § 568 ZOK.

ČL. 8

DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD

1. Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty koupí, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.
2. Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem podle čl. 10, popřípadě také

splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak členská schůze podle Čl. 9, je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu.

3. Člen se může podle Čl. 5 odst. 3 a 4 podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.

ČL. 9

ZPŮSOB URČENÍ VÝŠE DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU

A ZPŮSOB URČENÍ JEHO SPLACENÍ

1. Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje členská schůze takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci připadající na byt, jehož bude člen nájemcem.
2. Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze bytového družstva.
3. Členská schůze vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství anebo, zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení členská schůze současně určí.
4. V případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva, který se má stát nájemcem uvolněného bytu, se výše dalšího členského vkladu určuje tak, aby odpovídala alespoň v místě obvyklé výši ceny obdobného bytu.

ČL. 10

SMLOUVA O DALŠÍM ČLENSKÉM VKLADU

1. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
 - a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 2,
 - b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
 - c) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení, byť jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu,
 - d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
2. V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě též s uvedením

předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí členská schůze, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.

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

ČL. 11

VÍCE DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ TÉHOŽ ČLENA

1. Má-li být s družstevním podílem, a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje, ke kterému předmětu nájmu.
2. Několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.
3. Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle Čl. 10 a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.
4. V případě dalších členských vkladů podle odst. 2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu.

ČL. 12

VYPOŘÁDÁNÍ DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKladU ZA TRVÁNÍ ČLENSTVÍ

1. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odst. 2.
2. Ustanovení odst. 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.
3. V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odst. 1 a 2 obdobně.

ČÁST III.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

ČL. 13

VZNIK ČLENSTVÍ

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nesplňuje další podmínky uvedené v odst. 1.
3. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) převodem nebo přechodem družstevního podílu, nebo
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí.
4. Členství právnických osob je vyloučeno.

ČL. 14

1. Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 3.000,-Kč (bez DPH) a základního členského vkladu ve 2.000,- Kč (viz Čl. 6.).
2. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu, s uvedením data a podpisu.
3. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi následující po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Na členství v družstvu není právní nárok.
4. Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí za člena družstva.
5. Představenstvo může po objektivním zjištění zamítnout přijetí za člena družstva zejména, pokud žadatel neskýtá záruku řádného užívání bytu, hospodaření s družstevním majetkem či dodržování zásad občanského soužití.
6. Za člena nemusí být přijat žadatel, jemuž členství v bytovém družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle Čl. 27 stanov.
7. Znovupřijetí za člena družstva po jeho předchozím vyloučení je podmíněno:
 - a) podáním přihlášky za znovupřijetí člena družstva a prokázáním, že byly odstraněny důvodové příčiny pro jeho vyloučení z družstva,
 - b) projednání přihlášky představenstvem družstva,
 - c) splněním podmínky, že žadatel zaplatí zápisné a základní členský vklad.

ČL. 15

DRUŽSTEVNÍ PODÍL

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Každý člen může mít jen jeden družstevní podíl.

3. Spoluvlastnictví družstevního podílu může vzniknout pouze děděním. Družstevní podíl může být ve společném jmění manželů.
4. Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.

ČL. 16

SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
5. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
6. Nabytím členství děděním nebo darem jednoho z manželů za trvání manželství nevzniká společné členství manželů, ani společný nájem.
7. Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů, nebo
 - b) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku.
8. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel/ka.
9. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
10. Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé – společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor (dva byty), že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý z nich nebytový prostor (nebo každý jeden byt), nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu. Podmínkou je naplnění ustanovení Čl. 6.

11. Druh a družka se považují za osoby sobě navzájem blízké. V jejich případě nemůže vzniknout společné členství ani společný nájem. Totéž platí v případě registrovaného partnerství.

ČL. 17

1. Vznikem společného členství manželů nezaniká samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
2. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich.

ČL. 18

SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ

1. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.
2. Při splynutí členství platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

ČL. 19

PŘEMĚNA ČLENSTVÍ

1. K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů, rozhodnutím soudu nebo v důsledku zániku manželství rozvodem nebo smrtí jednoho z manželů.
2. Společné členství manželů se převedením bytu do vlastnictví podle zvláštního zákona nemění a trvá kontinuálně dál.

ČL. 20

ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

1. Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem, kterého družstevního bytu případně nebytového prostoru.

ČL. 21

PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

1. Převod družstevního podílu a s ním spojená práva a povinnosti spjatá s členstvím v družstvu nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
2. Převod družstevního podílu je možný na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva. Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na jiného člena, nebo osobu, která není členem družstva.
3. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu družstevního bytu, nebo k 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, nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených těmito stanovami.
4. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
5. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle Čl. 6.
6. Doklady mající za následek převod družstevního podílu nebo zakládající vznik práva na uzavření, změnu, zánik nájmu (nájemní smlouvy) musí být podepsány průkazným způsobem (ověřený podpis). Za trvání manželství musí být podepsány oběma manželi.
7. Družstevní podíl nelze převést na právnickou osobu.

ČL. 22

PŘEVOD ČÁSTI DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

1. Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v Čl. 20 a 21.

ČL. 23

PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

1. Na dědice družstevního podílu přechází dnem smrti zůstavitele nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.
3. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

ČL. 24

ZÁNİK ČLENSTVÍ

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
 - b) vystoupením člena,
 - c) smrtí člena družstva,
 - d) vyloučením člena,
 - e) převodem družstevního podílu,
 - f) přechodem družstevního podílu,
 - g) zánikem družstva bez právního nástupce,
 - h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva,
 - i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
 - j) nebo 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 jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut,
 - k) zánikem pracovního poměru podle § 579 odst. 2 ZOK, neurčí-li stanovy jinak.
2. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nedostačující,
 - b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.
3. Členství podle odst. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

ČL. 25

DOHODA

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
2. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

ČL. 26

VYSTOUPENÍ

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
2. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
3. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení vystoupení bytovému družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
4. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

ČL. 27

VYLOUČENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím členské schůze, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) nezaplatil nájemné nebo úhrady za služby spojené s užíváním bytu ve výši odpovídající dvojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - c) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
4. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo prostřednictvím představenstva povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi, aby s porušováním povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností

nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, nebo proti členovi družstva.

5. O vyloučení rozhoduje členská schůze. Rozhodnutí se vyhotoví písemně.
6. Proti rozhodnutí členské schůze může vylučovaný člen podat ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení odůvodněné námitky k členské schůzi. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
7. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
8. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
9. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání návrhu na prohlášení vyloučení za neplatné u soudu, a byl-li takový návrh podán až pravomocným skončením soudního řízení. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
10. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.
11. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 (šesti) měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.

ČL. 28

ZÁNİK ČLENSTVÍ ZÁNÍKEM DRUŽSTVA

1. Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

ČL. 29

VYPOŘÁDACÍ PODÍL

1. Zanikne-li členství v bytovém družstvu za trvání bytového družstva jinak než převodem družstevního podílu, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu.

2. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) je splatný uplynutím 6 (šesti) měsíců ode dne předání vyklizeného družstevního bytu, (nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 6 (šesti) měsíců ode dne zániku členství v družstvu.
3. Pokud byl člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta 6 (šesti) měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí o vyloučení člena družstva nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
4. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
5. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.
6. Pokud to hospodářská situace bytového družstva umožňuje, může družstvo uspokojit nárok na vypořádací podíl i před uplynutím lhůty 6 (šesti) měsíců.

ČL. 30

ČLENSKÁ PRÁVA

1. Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce vybaveného písemnou plnou mocí s ověřeným podpisem na jednání a rozhodování členské schůze. Schůze představenstva družstva má člen právo zúčastnit se jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva rozhodne.
 - b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem,
 - c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
 - d) nahlížet do seznamu členů družstva,
 - e) na převod družstevního podílu na jiného člena družstva,
 - f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva. Dále na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo z jiných zákonem stanovených důvodů (např. v důsledku dědění), splní-li další podmínky určené stanovami.
 - g) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
 - h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (nebytový prostore) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých při správě, včetně splátek úvěru, které družstvo přijalo za účelem pořízení domu, pozemku nebo družstevního bytu, úhrad nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukci domů, ve kterých se nacházejí družstevní byty, včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do tohoto domu,
 - j) obdržet roční vyúčtování záloh na nájemném a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto

vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením,

l) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje,

m) na převod družstevního bytu nebo (nebytového prostoru) v budově, které fyzicky užívá na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy do vlastnictví i v případech podání písemné výzvy po termínu, uvedeném v zákoně o vlastnictví bytů. Družstvo převede byt nebo nebytový prostor v budově do vlastnictví člena postupem podle zvláštního zákona.

ČL. 31

ČLENSKÉ POVINNOSTI

1. Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy, jakož i další rozhodnutí schválená příslušnými orgány družstva a plnit rozhodnutí orgánů družstva,

b) splatit další členský vklad podle Čl. 8, ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov, pokud se k tomu zavázal,

c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku na dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle Čl. 38) a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,

d) uhradit družstvu úrok z prodlení za prodlení delší než 5 dnů ode dne splatnosti ve výši 1 promile z částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (nebytového prostoru) a úhrad za služby spojené s jeho užíváním včetně nedoplateků z jejich vyúčtování, minimálně však ve výši dle zákona,

e) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (nebytový prostore), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva,

f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád a předpisy o požární ochraně. V případě pojistné události související se vznikem škody tuto neprodleně nahlásit na správu družstva a představenstvu družstva. Řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu. Provádět úklid společných prostor jak domu, tak i bezprostředního okolí domu. Rovněž dočasná nepřítomnost v bytě jej nezbujuje povinnosti zajistit řádné provádění úklidu. V případě neprovedení úklidu má povinnost uhradit náklady vzniklé zajištěním úklidu dodavatelským způsobem,

- g) převzít byt na základě uzavřené smlouvy o nájmu bytu ve lhůtě stanovené družstvem a platit platby spojené s užíváním bytu ode dne uvedeného ve smlouvě, i kdyby byt skutečně neužíval, nedohodne-li se s družstvem jinak,
- h) oznamovat a doložit představenstvu družstva každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) a pro doručování písemností,
- i) umožnit osobám pověřeným družstvem a členům představenstva po předchozím písemném oznámení zjištění technického stavu bytu vč. užívaných prostor (sklep, půda apod.) a nebytového prostoru, jakož i provedení odečtu, instalace, opravy nebo výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a oznámit neprodleně závady na těchto měřidlech; umožnit opravu a údržbu společných částí domu přístupných z bytu (nebytového prostoru) včetně přístupu do světlíků,
- j) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, kdy uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla,
- k) podílet se podle svých možností na plnění úkolů družstva, plnit usnesení přijaté členskou schůzí a dodržování pravidel občanského soužití,
- l) jako majitel, chovatel psů, koček a jiných domácích zvířat udržovat pořádek a čistotu v domě, zamezit volnému pohybu a pobíhání zvířat ve společných prostorách domu a zabezpečit je tak, aby nedocházelo k znečišťování společných prostor a veřejných prostranství náležejících k domu,
- m) bez prodlení uklidit ze společných prostor domu jakož i z prostranství náležejících k domu znečištění způsobené psem, kočkou či jiným domácím zvířetem, jehož je majitelem nebo chovatelem. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na úklid a údržbu společných prostor domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu. Totéž se týká také znečištění způsobeného prováděním rekonstrukcí v bytě, stěhování apod.,
- n) dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv, a to i mimo dobu nočního klidu. Bránit škodám na majetku družstva a zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování spolubydlících v domě hlukem, prachem, kouřem, parami, pachy a pevnými a tekutými odpady,

- o) pravidelně, nejméně jedenkrát za čtvrt roku, kontrolovat funkčnost měřidel tepla, teplé a studené vody. V případě zjištění nefunkčnosti těchto měřičů informovat bez zbytečného odkladu představenstvo družstva,
- p) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

ČL. 32

SEZNAM ČLENŮ

1. Družstvo vede seznam všech svých členů v elektronické a listinné podobě. Do seznamu se zapisuje jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování. Dále rodné číslo fyzické osoby (při společném členství rodná čísla obou), a to pouze se souhlasem člena družstva, den a způsob vzniku a zápisu členství v družstvu a výše členských vkladů a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
2. Základní členskou evidenci tvoří kniha členů a členské spisy. Členský spis tvoří soubor dokladů a korespondence se členem vyplývajících z členského vztahu. Členská evidence je mimo knihy členů vedena i pomocí výpočetní techniky.
3. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zvláštním zákonem.
4. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala, a to na e-mail družstva: vilkova.bd@centrum.cz a zároveň v listinné podobě představenstvu družstva.
5. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
6. Do seznamu členů bez uvedených rodných čísel má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva.
7. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za kalendářní rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
8. Družstvo je povinno umožnit nahlédnutí do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
9. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají, pokud povinnost poskytnout údaje nevyplývá pro družstvo ze zákona.
10. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.

ČÁST IV.

HOSPODAŘENÍ S BYTY

ČL. 33

ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S BYTY

1. Představenstvo zajišťuje účelné využití družstevních bytů (nebytových prostor), zejména přijímáním účinných opatření k včasnému uvolňování bytů (nebytových prostor) členy družstva a jinými jejich uživateli, kteří neplní řádně své povinnosti z nájmu bytu (nebytových prostor), jakož i včasným rozhodováním o přidělování bytů (nebytových prostor). Vedle finančních hledisek a jiných zřetelů hodných důvodů přihlíží při výběru vhodných uchazečů též k případné délce jejich členství v družstvu a naléhavosti jejich bytové potřeby.
2. V rozsahu, v kterém tyto úkoly představenstvo nezabezpečuje samo, je povinno jejich plnění pravidelně kontrolovat a podle potřeby přijímat opatření k nápravě nedostatků.

ČL. 34

PŘENECHÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU) DO NÁJMU NA DOBU URČITOU

1. Představenstvo může na dobu určitou, smlouvou o nájmu, přenechat družstevní byt (nebytový prostor) fyzické osobě, popřípadě právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva. Stejně může představenstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu podle Čl. 6 a násl. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu, se určí ve smlouvě jako tržní nájemné.

ČL. 35

VZNIK NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU)

1. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) nebo společným členům (nájemcům) – dále jen "člen nájemce" do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu a musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah a způsob jeho užívání.
2. Přílohou nájemní smlouvy je předpis měsíčních úhrad, který obsahuje způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši.
3. Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a

obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.

ČL. 36

PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
2. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
5. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
6. Podrobnosti užívání družstevních bytů a společných částí domu upravuje domovní řád družstva.

ČL. 37

OPRAVY HRAZENÉ V BYTĚ

1. Družstvo je povinno zajistit členu-nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V nájemní smlouvě lze dohodnout, že družstvo předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s družstvem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu.
2. Člen-nájemce si veškeré opravy v bytě, související s jeho užíváním včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s údržbou bytu, hradí sám, není-li dále uvedeno jinak. Povinnost člena-nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní. Z

dlouhodobé zálohy na opravu společných částí domu se v bytě hradí opravy, výměny nebo pořízení:

- a) společných svislých a vodorovných stoupacích rozvodů studené vody včetně odboček do bytu, hlavních bytových uzávěrů a bytových vodoměrů,
 - b) společných svislých rozvodů kanalizace,
 - c) rozvodů plynu k uzávěru plynového spotřebiče včetně tohoto uzávěru (ventilu),
 - d) oken a balkónových (resp. lodžiových) dveří, vnějších parapetů a zábradlí včetně nátěrů,
 - e) rozvodů domácích telefonů včetně přístroje a zvonku,
 - f) rozvodů společné televizní antény včetně všech aktivních a pasivních prvků (zásuvky, rozbočovače, filtry, zesilovače apod.).
3. Výjimku z hrazení výše vyjmenovaných oprav tvoří pouze poškození, způsobená úmyslným jednáním, neodbornou manipulací nebo nečinností uživatele. Povinnost financovat opravy nebo výměny v bytě nelze zaměňovat za opravy svépomocí. I v případě vlastního financování je uživatel povinen dodržovat příslušné normy a vyhlášky, zejména u plynových spotřebičů a elektrické instalace tak, aby sobě nebo třetím osobám neohrozil životy ani majetek. Specifické druhy oprav musí provádět oprávněné firmy, a to včetně příslušných revizí a zkoušek, které je člen bytového družstva doložit představenstvu bytového družstva po dokončení oprav, nebo změn vedení plynu, vody, elektřiny, či umístění plynových spotřebičů v bytě člena bytového družstva.
4. Povinnost vlastníků bytů při provádění oprav společných prostor a zařízení vyplývá z příslušného zákona.
5. Představenstvo družstva může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu a domu.

ČL. 38

OPRAVY HRAZENÉ UŽIVATELEM VE SPOLEČNÝCH PROSTORECH DOMU

1. Člen – nájemce je povinen hradit opravy a výměny hlavního bytového jističe a hlavního přívodu el. energie do bytu, umístěných ve společných prostorech domu. Opravy smí provádět pouze oprávněná osoba a musí být oznámeny družstvu. Vyžaduje-li to charakter opravy, je nutné předložit družstvu výchozí revizní zprávu.

ČL. 39

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce ohrožen, má člen právo po předchozím prokazatelném upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

2. Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
3. Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedlo instalaci, zjištění technického stavu a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěny v bytě a patří do společných částí domu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4. Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvu nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva bez nároku na náhradu škody.

ČL. 40

1. Člen-nájemce družstevního bytu je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Člen-nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

ČL. 41

1. Člen-nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

ČL. 42

1. Člen-nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) nesmí provádět stavební úpravy ani jinou změnu společných částí domu nebo bytu (nebytového prostoru) bez písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě stavebních úprav a jiných změn společných částí domu nebo bytu (nebytového prostoru), změn vedení vody, plynu, elektřiny, stavby, či bourání příček v bytě, nebo změny dispozice bytu či nebytového prostoru člena bytového družstva, je povinen tento člen podat žádost o souhlas 60 dní před zahájením

takové činnosti s popisem změn doložených stavebním projektem či záměrem a harmonogramem prací, případně i statickým posudkem. Bez písemného souhlasu představenstva družstva nesmí člen bytového družstva rekonstrukci bytu zahájit. Písemný souhlas družstva nenahrazuje rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, je-li k úpravě potřeba, když tato rozhodnutí doloží člen bytového družstva společně s žádostí představenstvu družstva.

2. V případě porušení této povinnosti je představenstvo družstva oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Tyto schválené stavební úpravy jsou vždy prováděny na vlastní náklady nájemcem/členem bytového družstva a nepodléhají finančnímu vypořádání, a to jak po dobu trvání nájmu, tak i po jeho ukončení. Souhlas družstva nenahrazuje rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, je-li k úpravě potřeba.
3. Zakazují se jakékoliv stavební zásahy do nosných zdí, obvodových zdí, např. i zazdění, či změnou rozměru oken a další včetně zásahů do společných prostor domu. Zakazují se jakékoliv stavební zásahy do stavebních otvorů v domě jako jsou komínové a vzduchové šachty, otvory pro komínové šachty, odečty spotřeby vody, světlíků atd. V případě, že člen bytového družstva tyto otvory jakkoliv zmenší, či jinak upraví, je povinen na výzvu představenstva družstva uvést tyto otvory a šachty v původní stav bez nároku na náhradu škody. Zakazují se jakékoliv stavební úpravy spočívající ve změně dispozice bytu (nebytového prostoru).
4. Rekonstrukce a stavební změny dle Čl. 42 odst. 3 stanov lze povolit pouze se souhlasem všech členů bytového družstva, když tento souhlas nenahrazuje rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, je-li k úpravě potřeba.

ČL. 43

1. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena – nájemce družstevního bytu. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

ČL. 44

NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU)

1. Člen – nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů na správu a provoz objektu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru).
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
3. Způsob stanovení výše záloh a jejich rozúčtování je dán předpisem záloh o „nájemném a úhradách spojených s užíváním bytu“.

4. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
5. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se platí zálohově, měsíčně, nejpozději do 25. dne běžného měsíce.
6. Rozdíl mezi zálohou na nájemném a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu domu za kalendářní rok vyúčtuje družstvo členům-nájemcům nejpozději do 30. dubna následujícího roku.
7. Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to v nejkratším termínu, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za tato plnění, nejpozději však do 30. dubna následujícího roku.
8. Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 5 a 6 družstvo členu-nájemci bytu (nebytového prostoru) vrátí nejpozději do 25. června následujícího roku. Pokud byly uplatněny reklamace, které družstvo uznalo, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do osmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Ve stejné lhůtě je člen-nájemce bytu (nebytového prostoru) povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (nebytového prostoru).
9. Nezaplatí-li člen-nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) zálohu na nájemném a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) do posledního dne splatnosti, je povinen zaplatit poplatek z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
10. Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu-nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen-nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

ČL. 45

SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU MANŽELI

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželi (Čl. 16).

ČL. 46

1. Běžné věci, týkající se společného nájmu družstevního bytu manželi, může vyřizovat každý z manželů.
2. Z právních jednání, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

ČL. 47

1. Právo společného nájmu družstevního bytu manželům zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu,
- c) na návrh jednoho z nich,
- d) smrtí jednoho z manželů,
- e) smrtí jednoho z bývalých manželů,
- f) zánikem nájmu družstevního bytu.

ČL. 48

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva a byl nájemcem družstevního bytu před uzavřením manželství.
2. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
4. Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.

ČL. 49

PODNÁJEM BYTU (ČÁSTI BYTU)

1. Členové bytového družstva mohou podnájemat své byty formou dlouhodobých podnájmů. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině po předchozím písemném oznámení družstvu. Nájemce má povinnost zaslat představenstvu formulář s údaji o svých podnájemnících tak, jak to bylo dosud, a to formou ohlášení, tj. jména, adresy a počty osob z důvodu stanovení údajů potřebných k výpočtovému listu. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při porušení povinností ze strany podnájemce je nájemce oprávněn vypovědět podnájem na základě písemné výpovědi. Výpovědní doba je tři měsíce a počíná běžet od měsíce následujícího od doručení výpovědi tomuto podnájemci. V případě, že podnájemce porušuje povinnosti shora v tomto odstavci specifikované, je nájemce (člen družstva) povinen bezodkladně k výzvě představenstva předložit představenstvu účinnou podnájemní smlouvu k nahlédnutí. Pokud

nájemce (člen družstva) nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájemem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak se jedná o porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

2. ■ Zakazuje se podnájem spočívající v ubytování hotelového typu a/nebo typu rekreačního podnájem bytu (nebytového prostoru) „Airbnb“. V případě, že člen bytového družstva umožní podnájem bytu (nebytového prostoru) dle typu specifikovaného v předchozí větě tohoto odstavce, jedná se o hrubé porušení povinností člena družstva a tento člen je povinen za každé jednotlivé porušení povinnosti člena družstva uhradit družstvu smluvní pokutu ve výši 40.000,-Kč ve lhůtě 5 dní ode dne odeslání písemné výzvy na e-mail člena družstva uvedený v seznamu členů družstva od představenstva družstva k její úhradě.
3. ■ Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit představenstvu družstva svou novou adresu.
4. ■ Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit představenstvu družstva počet osob užívající družstevní byt na základě podnájemní smlouvy.
5. ■ Po skončení podnájem podnájemce nemá právo na bytovou náhradu.

ČL. 50

ZÁNÍK NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
 - a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle Čl. 24,
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
 - c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, kdy délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se začíná 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu,
 - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak,
 - e) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

ČL. 51

1. Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
2. Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné jen na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
3. Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.

4. Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu-nájemci právo zadržet movité věci, které má člen-nájemce v bytě.

ČL. 52

NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR

1. Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. O nájmu a jeho podmínkách rozhoduje představenstvo družstva.

ČL. 53

ZAJIŠTĚNÍ ŘÁDNÉHO VYUŽITÍ BYTŮ

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část může člen-nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.
3. Člen 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 družstvu.

ČL. 54

SLOUČENÍ BYTŮ

1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu nebo se společným prostorem) jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
2. Představenstvo družstva povolí sloučení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

ČL. 55

ROZDĚLENÍ BYTU

1. Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
2. Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

ČL. 56

1. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
2. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo uzavře se žadatelem písemnou smlouvu. Současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajícího na příslušný byt.
3. Je-li dům rozdělen na jednotky, je třeba zároveň postupovat podle zvláštního zákona.

ČÁST V.

ORGÁNY DRUŽSTVA

ČL. 57

ORGÁNY DRUŽSTVA

1. Orgány bytového družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo.

ČL. 58

VOLENÉ ORGÁNY

1. Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva.
2. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
3. 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.
4. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.
5. Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
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 v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).

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. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
9. Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.
10. Volený orgán může v případě, že počet členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.
11. O průběhu jednání voleného 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 námítky 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.
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 ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.
13. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 11, 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 (zejména zajistí a předá přístupové údaje k datové schránce, e-mailu, finančním institucím atd.) 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.
14. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
15. 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 ani ve smlouvě o výkonu funkce.

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

ČL. 59

POSTAVENÍ A PŮSOBNOST ČLENSKÉ SCHŮZE

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
2. Členská schůze:
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva,
 - c) určuje výši odměny představenstva a případně členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, 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 proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku,
 - i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
 - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
 - l) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem
 - m) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
 - n) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - o) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - p) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - q) rozhoduje o převodu družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví, členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci a o podmínkách těchto převodů 2/3 většinou všech členů družstva.
 - r) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti (rozhodování o způsobu výpočtu nájemného, o zvýšení základního členského vkladu (§ 566 ZOK).

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.

ČL. 60

SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

1. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
2. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a současně ji vyvěsí na informační desce umístěné v sídle družstva. Zveřejněním pozvánky na internetových stránkách bytového družstva se považuje pozvánka za doručenou všem členům družstva. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Pozvánka bude ve stejném termínu informativně zaslána i na email těch členů družstva, kteří emailovou adresu družstvu uvedou do seznamu členů družstva, který vede představenstvo.
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 a
 - 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. V takovém případě svolavatel uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a současně ji vyvěsí na informační desce umístěné v sídle družstva nejméně 20 dní před konáním členské schůze.
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:

- a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
- b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
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 nebo 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 bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.
10. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
11. Není-li členská schůze svolaná na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.
12. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.
13. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 12 věta druhá.
14. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zvukový záznam a písemný zápis z členské schůze, který vyhotovuje předseda představenstva družstva a podepisuje další člen představenstva družstva. Zápis zveřejní představenstvo družstva webových stránkách bytového družstva a uloží do sbírky listin obchodního rejstříku Městského soudu v Praze ve lhůtě 15ti dní ode dne konání členské schůze. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Zápis obsahuje náležitosti dle Čl. 58 odst. 10 stanov.
15. Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

ČL. 61

USNÁŠENÍSCHOPNOST ČLENSKÉ SCHŮZE

1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.
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, pokud není dále stanoveno jinak.
4. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích 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. Podpis člena na plné moci musí být úředně ověřen.
5. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

ČL. 62

NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE

1. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 35% členů.
3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

ČL. 63

ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM

1. Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam. Rozhodování per rollam je vyloučeno v záležitostech uvedených v § 650 odst. 2 a § 659 odst. 2 ZOK.
2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí, a
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.

4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
5. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.
6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
7. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

ČL. 64

PŘEDSTAVENSTVO

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek a činí písemné právní jednání tak, že jedná a písemné právní jednání podepisuje předseda představenstva a další člen představenstva.
2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze.
3. Představenstvo rozhoduje o výdajích družstva, investicích a věcech souvisejících se správou družstva a jeho majetku (dále jen „výdaje“), které nepřesáhnou částku 300.000,-Kč za jednu zakázku v průběhu kalendářního půl roku, když celková výše zakázek a s tím spojené výdaje nesmí přesáhnout částku 800.000,-Kč za kalendářní rok, ledaže by tyto výdaje schválila členská schůze.
4. Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty.
5. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu členské schůzi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
6. Představenstvo má 3 členy a je voleno na funkční období 5 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
7. Člen představenstva nesmí být současně jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Členy představenstva nemohou být v téže funkční období manželé, ani příbuzní v řadě přímé. 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.

8. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 7 předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.
9. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho místopředsedu.
10. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc.
11. Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda, zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze elektronickou poštou. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva.
12. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.
13. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas.
14. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisují všichni jeho členové. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
15. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda.
16. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
17. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat

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

ČL. 65

KONTROLNÍ KOMISE

1. Kontrolní komise se nezřizuje a její působnost dle ZOK vykonává členská schůze.

ČÁST VI.

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

ČL. 66

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

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

Č. 67

DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE

(ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE)

1. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného do fondu oprav (Čl. 69).
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, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
3. Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

ČL. 68

REZERVNÍ FOND

1. Bytové družstvo může zřídit pro případ ztráty rezervní fond, nejméně ve výši 10% všech základních členských vkladů členů bytového družstva. Tento fond bytové družstvo doplňuje alespoň nejméně o 10% ročního čistého zisku a to až do doby, než výše tohoto fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního jmění bytového družstva. Rezervní fond lze použít výhradně k úhradě ztrát bytového družstva.
2. Fond se nesmí používat za trvání bytového družstva k rozdělení mezi členy bytového družstva.

ČL. 69

FOND OPRAV

1. Fond oprav se dlouhodobě vytváří pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného.
2. Nevyčerpaná část fondu oprav se převádí do příštího roku.
3. V případě nedostatku finančních prostředků ve fondu oprav rozhodne členská schůze o způsobu jeho doplnění.

ČL. 70

ZISK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

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

ČL. 71

ZTRÁTA BYTOVÉHO DRUŽSTVA

1. Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů
 - a) z nerozděleného zisku minulých let,
 - b) 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. 72

UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ

1. Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu (3x 2.000,-Kč), není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.
2. Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.
3. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
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. 73

ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI

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

ČÁST VII.

ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

ČL. 74

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. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
2. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu.
3. 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. 75

ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

1. Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

ČÁST VIII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

ČL. 76

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.