

Notářský zápis

sepsaný dne 14.12.2015 (slovy: čtrnáctého prosince roku dva tisíce patnáct) mnou, Mgr. Soňou Glazarovou, notářkou se sídlem v Praze, notářská kancelář na adrese Praha 2, náměstí Míru 341/15, na místě samém, to je v sídle družstva na adrese Praha 4 – Modřany, Daškova 3088/30, PSČ 143 00. -----

V souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění /dále jen „obchodní zákoník“, v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) /dále jen „zákon o obchodních korporacích“, a v souladu s ustanoveními § 80a a § 80b zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád) /dále jen „notářský řád“, sepisuji -

----- **notářský zápis o rozhodnutí orgánu právnické osoby** -----

----- **konkrétně o rozhodnutí členské schůze družstva** -----

----- **Družstvo spoluvlastníků domu Praha 4, Daškova 3088/30, družstvo** -----

konané dne 14.12.2015 v sídle družstva na adrese Praha 4 – Modřany, Daškova 3088/30, PSČ 143 00. -----

Existenci družstva Družstvo spoluvlastníků domu Praha 4, Daškova 3088/30, družstvo, se sídlem Praha 4, Daškova 3088/30, PSČ 143 00, IČ: 614 62 594, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle Dr, vložka 1401 (dále též „družstvo“), jsem ověřila z předloženého výpisu z obchodního rejstříku. -----

Předsedajícím členské schůze byl zvolen pan Pavel Šmejkal, nar. 08.09.1951, bydliště Praha 4 – Modřany, Daškova 3088/30, PSČ 143 00 (místo pobytu shodné s bydlištěm). **Totožnost** předsedajícího členské schůze jsem ve smyslu ustanovení § 80b odst. 1 písm. h) notářského řádu ověřila, a to dle jeho platného úředního průkazu. -----
Zapisovatelem byl zvolen pan Ing. Jaromír Drahoňovský. -----

Předsedající členské schůze **prohlašuje**, že dnešní členská schůze družstva je **způsobilá přijímat rozhodnutí**, neboť byla řádně a včas svolána v souladu se zákonem a stanovami družstva pozvánkou ze dne 28.11.2015, která byla též uveřejněna na internetových stránkách družstva <http://spravaudrzba.cz/61462594/nastenka>. Uvedl, že na dnešní schůzi je přítomno osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce, celkem 30 (slovy: třicet) členů družstva, z celkového počtu 30 (slovy: třiceti) členů družstva, to je 100% (slovy: jedno sto procent) členů, a že jsou splněny podmínky její usnášeníschopnosti dle ustanovení § 238 odst. 3 obchodního zákoníku, ustanovení § 644 odst. 1 zákona o obchodních korporacích a článku 52 odst. 1 stanov družstva. Program jednání se řídil pozvánkou na členskou schůzi, která tvoří součást tohoto notářského zápisu jako **příloha č. 1**. -----

Listina přítomných tvoří součást tohoto notářského zápisu jako **příloha č. 2**. -----

Žádné protesty ve smyslu ustanovení § 80b odst. 1, písm. g) notářského řádu nebyly vzneseny.

Předsedající členské schůze prohlašuje, že předložený výpis z obchodního rejstříku družstva obsahuje aktuální, úplné a správné údaje, kromě skutečnosti, že dne 25.10.2011 došlo k nové volbě představenstva družstva, ve složení Ing. Jaromír Drahoňovský, Ing. Jiří Hron, Mgr. Anton Poprik, Josef Teichman a Pavel Šmejkal. Návrh na zápis této skutečnosti do obchodního rejstříku dosud nebyl podán. -----

Způsobilost členské schůze přijímat rozhodnutí o snížení základních členských vkladů a způsobu jejich vrácení a o změně stanov jsem ověřila dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku, zákona o obchodních korporacích, pozvánky na členskou schůzi, listiny přítomných, předloženého výpisu z obchodního rejstříku, příslušných ustanovení stanov družstva a na základě prohlášení předsedajícího členské schůze. Z těchto dokumentů a prohlášení mimo jiné vyplývá, že: -----

- členská schůze byla v souladu se zákonem a stanovami družstva řádně a včas svolána pozvánkou ze dne ze dne 28.11.2015, která byla zaslána členům družstva a uveřejněna na internetových stránkách družstva <http://spravaudrzba.cz/61462594/nastenka>. -----
- k dnešnímu dni má družstvo celkem 30 (slovy: třicet) členů /nebo společných členů/, -
- na členské schůzi bylo k okamžiku rozhodování o snížení základních členských vkladů a způsobu jejich vrácení a o změně stanov přítomno osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce, celkem 30 (slovy: třicet) členů družstva, majících celkem 30 (slovy: třicet) hlasů pro účely hlasování o snížení základních členských vkladů a způsobu jejich vrácení a o změně stanov; počet hlasů pro hlasování o snížení základních členských vkladů a způsobu jejich vrácení a o změně stanov jsem ověřila z ustanovení § 240 odst. 1 obchodního zákoníku, ustanovení § 755 odst. 1 zákona o obchodních korporacích a zároveň z článku 37 odst. 2 stanov družstva, ze kterých vyplývá, že každý člen družstva má při hlasování pouze 1 (slovy: jeden) hlas. -----
- Členská schůze byla usnášeníschopná. -----

Působnost členské schůze jsem ověřila dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku, zákona o obchodních korporacích a stanov družstva. -----

Členská schůze družstva **Družstvo spoluvlastníků domu Praha 4, Daškova 3088/30, družstvo, konaná dne 14.12.2015 v 18,07 hodin** v sídle družstva na adrese Praha 4 – Modřany, Daškova 3088/30, PSČ 143 00, v rámci bodu 3. a 4. programu, učinila tato -----

-----**r o z h o d n u t í**-----

I. Snižuje základní členské vklady členů družstva tak, že se stanoví jednotná výše základního členského vkladu pro všechny členy družstva na částku 1.056,- Kč (slovy: jeden tisíc padesát šest korun českých) a určuje způsob jejich vrácení tak, že rozdíl mezi původním základním členským vkladem a novým základním členským vkladem bude převeden do fondu oprav. -----

O návrhu shora uvedeného rozhodnutí bylo hlasováno aklamací takto: -----

Výsledek hlasování: -----

K okamžiku hlasování přítomno:	30 (slovy: třicet) členů družstva z celkového počtu 30 (slovy: třiceti) členů družstva, majících celkem 30 (slovy: třicet) hlasů, tj. 100% všech hlasů-----
Pro přijetí návrhu hlasovalo:	30 (slovy: třicet) hlasů, tj. 100% přítomných hlasů --
Proti přijetí návrhu hlasovalo:	0 (slovy: nula) hlasů -----
Hlasování se zdrželo:	0 (slovy: nula) hlasů-----

Výsledek hlasování byl zjištěn na základě oznámení předsedy, který hlasy sečetl.-----

Rozhodným počtem hlasů pro přijetí rozhodnutí o snížení základních členských vkladů a způsobu jejich vrácení je souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů. **Rozhodný počet hlasů byl zjištěn** na základě ustanovení § 238 odst. 3 obchodního zákoníku, ustanovení § 645 zákona o obchodních korporacích a článku 52 odst. 2 stanov družstva. -----

Shora uvedené rozhodnutí o snížení základních členských vkladů a způsobu jejich vrácení **bylo přijato 100% (slovy: jedno sto procenty) hlasů přítomných členů družstva, tedy bylo schváleno potřebným počtem hlasů.** -----

II. Mění stanovy družstva tak, že stávající body I. až IX. (články 1 až 66) stanov se nahrazují články 1 až 60 stanov, které znějí: -----

S T A N O V Y

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Právní postavení

- (1) Bytové družstvo je společenství neuzavřeného počtu fyzických osob. -----
- (2) Bytové družstvo bylo založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů a s tím související koupí domu čp. 3088, který je součástí pozemku parc. č. 4137/29, obec Praha, katastrální území Modřany (uvedený pozemek včetně budovy je dále označen jen jako „**Pozemek s budovou**“; uvedená budova je dále označena jen jako „**Budova**“). -----
- (3) Bytové družstvo je právnickou osobou, a to obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) a těmito stanovami. -----
- (4) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy. -----

Článek 2 Obchodní firma a sídlo

- (1) Obchodní firma: Bytové družstvo Daškova 3088/30, Praha 4 -----
- (2) Sídlo: Daškova 3088/30, Modřany, Praha 4, PSČ 143 00. -----

Článek 3 Předmět činnosti a předmět podnikání

- (1) Základním předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb jeho členů. -----
- (2) Předmětem jiné činnosti bytového družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, přičemž tato jiná činnost má ve vztahu k základnímu předmětu činnosti uvedenému v odst. 1 tohoto článku pouze vedlejší a doplňkový charakter. -----
- (3) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovité věci a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu Budovy a bytů v Budově pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů. -----
- (4) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti: -----

- a) provoz a správa Budovy včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem bytového družstva pro tyto účely, -----
- b) pronájem družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů (nebytových prostor) členům bytového družstva – nájemcům (dále jen „členové-nájemci“) podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronájem bytů (nebytových prostor) v Budově jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv. -----
- (5) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odst. 1 až 4 tohoto článku je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny nepodléhají 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. -----

Článek 4 Družstevní podíl

- (1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu. -----
- (2) Každý člen bytového družstva může mít pouze jeden (1) družstevní podíl. -----
- (3) Družstevní podíl může být pouze ve spoluvlastnictví rozvedených manželů, manželů (pokud není v jejich společném jmění), příbuzných v řadě přímé, sourozenců a registrovaných partnerů. Spoluvlastníci družstevního podílu jsou společnými členy bytového družstva. -----
- (4) Družstevní podíl lze dát do zástavy pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva. -----

ČÁST DRUHÁ ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Článek 5 Základní ustanovení

- (1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva. -----
- (2) Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů. -----
- (3) Každý člen bytového družstva se může na základním kapitálu bytového družstva podílet více dalšími členskými vklady. -----

Článek 6 Základní členský vklad

- (1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 1.056,- Kč (slovy: jeden tisíc padesát šest korun českých). Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátit, a to ani zčásti, vyjma případu, že by byl rozhodnutím členské schůze základní členský vklad snížen. -----

- (2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a zároveň splacení celé výše základního členského vkladu. Podpis uchazeče o členství na uvedeném písemném prohlášení musí být úředně ověřen anebo musí být toto prohlášení vyhotoveno ve formě veřejné listiny (notářský zápis). -----
- (3) Uchazeč o členství je povinen splatit základní členský vklad před podáním přihlášky do bytového družstva, a to hotově k rukám některého z členů představenstva nebo převodem na účet družstva. Předem dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. -----
- (4) Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a souhlasí s tím 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 ve svých ust. § 566 a násl. -----
- (5) Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle § 568 ZOK. -----

Článek 7 Další členský vklad

- (1) Další členské vklady mohou mít formu peněžitou i nepeněžitou. -----
- (2) Dalším členským vkladem se člen podílí především na nákladech spojených s pořízením Pozemku s budovou a na technickém zhodnocení Budovy. Zakládajícím členům bytového družstva byla výše dalšího členského vkladu určeného na náklady spojené s pořízením (koupí) Pozemku s budovou stanovena jako alikvotní část celkové kupní ceny za Pozemek s budovou, a to poměrem výměry plochy bytu užívaného zakládajícím členem, ku celkové výměře ploch všech bytů užívaných zakládajícími členy v návaznosti na ekonomický propočet schválený členkou schůzí. -----
- (3) Povinnost ke vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu převezme člen formou uzavření písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu s bytovým družstvem podle Článku 9. -----
- (4) Převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, kterým se člen podílí na nákladech spojených s pořízením Pozemku s budovou, a rozhodne-li tak členská schůze, tak i splacení tohoto dalšího členského vkladu anebo jeho části, jejíž výši určí členská schůze, je podmínkou vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). Zakládajícím členům vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek uvedených ve stanovách, schválených ustavující členskou schůzí. -----
- (5) Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na úkor společných prostor Budovy a pořízení nového družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v Budově, lze z rozhodnutí členské schůze podmínit povinností převzít další členský vklad (pro účely těchto stanov se tento označuje dále jako „**další členský vklad dodatečný**“), popřípadě také povinností splacení tohoto dalšího členského vkladu dodatečného anebo jeho části, určí-li tak členská schůze. -----
- (6) Použitím dalšího členského vkladu dodatečného na pořízení družstevního bytu nebo na financování technického zhodnocení Budovy, se další členský vklad dodatečný stane dalším členským vkladem, kterým se člen bude podílet na pořízení Pozemku s budovou. -----
- (7) Výši dalšího členského vkladu včetně dalšího členského vkladu dodatečného a lhůtu jeho splatnosti stanoví svým rozhodnutím členská schůze. -----

Článek 8 Nepeněžitý vklad

(1) Podle potřeb bytového družstva může členská schůze schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu formou nepeněžitého vkladu. Předmětem nepeněžitého vkladu však nemůže být provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb. -----

(2) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel. Před jeho vložení schválí konkrétní nepeněžitý vklad členská schůze spolu s peněžní částkou, jakou se nepeněžitý vklad započítává na další členský vklad, která však nesmí být vyšší než částka, na kterou byl tento vklad oceněn znalcem. -----

Článek 9 Smlouva o dalším členském vkladu

(1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň: -----

- a) údaj o výši peněžitého dalšího členského vkladu, -----
- b) údaj, jakým způsobem a v jakých lhůtách bude další členský vklad splacen, -----
- c) údaj, ke kterému bytu (nebytovému prostoru) jako předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje, popřípadě k jakému účelu slouží. -----

(2) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o nepeněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň: -----

- a) údaje o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, anebo -----
- b) způsob ocenění nepeněžitého vkladu, tj. prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany, -----
- c) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění provedeného podle písm. c) tohoto odstavce, -----
- d) lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. -----

(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 bytu či nebytovému prostoru jako předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje. -----

(4) Smlouva o dalším členském vkladu, její změny a zrušení nepodléhají schválení členskou schůzí. -----

Článek 10 Více dalších členských vkladů téhož člena

Má-li být s družstevním podílem spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu anebo právo nájmu k více než jednomu družstevnímu bytu či nebytovému prostoru jako 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 bytu či nebytovému prostoru jako předmětu nájmu. -----

Článek 11 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 Článku 11 odst. 2. -----
- (2) Ustanovení odst. 1 tohoto článku se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce zahrnující družstevní byt (družstevní nebytový prostor), na jehož pořízení se člen podílel, do vlastnictví tohoto člena, a kupní cena za převod takové jednotky bude zaplácena zápočtem na další členský vklad vztahující se k bytu (nebytovému prostoru) zahrnutému v převáděné jednotce. -----
- (3) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odst. 1 a 2 tohoto článku obdobně. -----

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1 Vznik členství

Článek 12 Podmínky pro členství, vznik členství

- (1) Členem bytového družstva se může stát zletilý člověk. V případě vzniku členství děděním, může být členem bytového družstva i člověk nezletilý. -----
- (2) Za trvání bytového družstva vzniká členství, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov, a to: -----
- a) rozhodnutím členské schůze, -----
 - b) převodem družstevního podílu na jinou osobu, -----
 - c) přechodem družstevního podílu na jinou osobu. -----
- (3) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v Článku 37.
- (4) Vznikne-li společné členství spoluvlastníkům družstevního podílu, řídí se toto spoluvlastnictví obecnou úpravou spoluvlastnictví podle §1115 OZ a násl. Družstevní podíl vůči bytovému družstvu spravuje správce družstevního podílu, kterým může být pouze jeden ze spoluvlastníků. Spoluvlastníci jsou povinni bytovému družstvu oznámit osobu společného správce písemným sdělením, podepsaným všemi spoluvlastníky. -----
- (5) Členství právnických osob je vyloučeno. -----

Článek 13 Přijetí uchazeče za člena

- (1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň: -----
- a) obchodní firmu bytového družstva, -----
 - b) jméno, datum narození a bydliště uchazeče o členství, -----
 - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství, že přebírá vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu a zavazuje se převzít vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu (popřípadě dalším členským vkladům, bude-li jich více) za podmínek stanovených členskou schůzí; -----
 - d) údaj o tom, ke kterému bytu či nebytovému prostoru jako předmětu nájmu, se má další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahovat, anebo k jakému účelu má sloužit, -----
 - e) podpis uchazeče. -----

- (2) K přihlášce za člena bytového družstva musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu. -----
- (3) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na svém nejbližším zasedání. Představenstvo svolá členskou schůzi za účelem rozhodnutí o přihlášce uchazeče tak, aby se sešla nejpozději do 3 (tří) měsíců od doručení přihlášky bytovému družstvu. -----
- (4) Členovi se rozhodnutí o přijetí popřípadě rozhodnutí o nepřijetí do bytového družstva předává buď osobně nebo zasílá poštou doporučenou zásilkou s dodejkou. -----
- (5) Členství vznikne dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí o přijetí, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a podmíní-li členská schůze přijetí uchazeče o členství za člena bytového družstva převzetím vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, vznikne členství až okamžikem uzavření písemné smlouvy o dalším členském vkladu s uchazečem o členství. -----
- (6) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství do třiceti (30) dnů ode dne, kdy rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo přijato. -----

Článek 14 Převod družstevního podílu

- (1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Stejně tak nedojde k převodu družstevního podílu do spoluvlastnictví, pokud osoby nabývající družstevní podíl nesplňují podmínky Článku 4 odst. 3. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení OZ o uzavírání smluv. Vyžaduje se, aby podpis převodce na smlouvě byl úředně ověřen. -----
- (2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen. -----
- (3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převáděným družstevním podílem spojeny splatné dluhy převodce vůči bytovému družstvu, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do patnácti (15) dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednána způsob a lhůty splacení dluhů, splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva. -----
- (4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu. Vyžaduje se, aby podpis převodce na písemném prohlášení byl úředně ověřen. -----

(5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením Článku 36 odst. 1. -----

(6) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odst. 4 tohoto článku provede zápis příslušných změn v seznamu členů. -----

Článek 15 **Přechod družstevního podílu**

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

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. ----

(3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. ----

(4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením Článku 36 odst. 2. -----

Oddíl 2 **Rozdělení a splynutí družstevního podílu**

Článek 16 **Rozdělení družstevního podílu**

(1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odst. 2 tohoto článku a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov. -----

(2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením. -----

(3) Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči bytovému družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem bytovému družstvu ve výši určené stanovami bytového družstva. -----

(4) Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny. -----

(5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením Článku 36 odst. 3. -----

Článek 17 **Splynutí družstevních podílů**

(1) Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude

- část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena. -----
- (2) Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odst. 3 tohoto článku. -----
- (3) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1 tohoto článku, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak. -----
- (4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením Článku 36 odst. 4. -----

Oddíl 3

Práva a povinnosti člena a bytového družstva

Článek 18

Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva

- (1) Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami. --
- (2) Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva. -----
- (3) Člen bytového družstva má zejména tato základní práva: -----
- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze; -----
 - b) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov; -----
 - c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení; -----
 - d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva; -----
 - e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva; -----
 - f) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva; -----
 - g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov; -----
 - h) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi představenstva, a to postupem a způsobem podle zákona; -----
obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva a být informován o jejich vyřízení; -----
 - i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov; -----
 - j) hradit příspěvky na činnost bytového družstva a poplatky za administrativní a podobné úkony ve výši určené členskou schůzí; -----

- k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu. -----
- (4) Člen má zejména tyto základní povinnosti: -----
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat rozhodnutí orgánů bytového družstva; -----
 - b) splnit (splatit) vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu a k dalšímu členskému vkladu (dalším členským vkladům), a to řádně a včas; -----
 - c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu; -----
 - d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami; -----
 - e) při prodlení se splacením peněžitého dluhu zaplatit úrok z prodlení, a to ve výši sjednané a není-li sjednána, tak ve výši stanovené právním předpisem, popřípadě poplatků z prodlení v případech upravených ve zvláštním zákoně upravujícím poskytování služeb. -----
- (5) Práva a povinnosti člena bytového družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu, jsou upravena v části čtvrté těchto stanov (nájem družstevního bytu), v ZOK a OZ. -----
- (6) Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 3 tohoto článku a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4 tohoto článku. -----

Oddíl 4

Zánik členství v bytovém družstvu

Článek 19

Způsoby zániku členství

- (1) Členství v bytovém družstvu zaniká: -----
- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva, -----
 - b) vystoupením člena, -----
 - c) vyloučením člena, -----
 - d) převodem družstevního podílu, -----
 - e) přechodem družstevního podílu, -----
 - f) smrtí člena družstva, -----
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva, -----
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, -----
 - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, -----
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce. -----
- (2) Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení

tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu. -----

Článek 20 **Dohoda o zániku členství**

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

Článek 21 **Vystoupení člena z bytového družstva**

(1) Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí dva (2) měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. -----

(2) Pokud člen vystupuje z bytového družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí a na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov, je povinen v tomto případě postupovat podle §613 ZOK. V takovém případě k zániku členství vystupujícího člena dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno. -----

(3) Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odst. 2 tohoto článku, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

Oddíl 5 **Vyloučení člena z bytového družstva**

Článek 22 **Důvody pro vyloučení**

(1) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva vyloučit -----

- a) poruší-li člen-nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu, a to zejména pokud: -----
- je v prodlení s placením nájemného, úhrady za služby spojené s užíváním bytu anebo záloh na tyto služby po dobu delší než tři (3) měsíce (posuzováno samostatně u každé splatné částky), anebo -----
 - je opakovaně, tzn. nejméně potřetí, v prodlení s placením nájemného, úhrady za služby spojené s užíváním bytu anebo záloh na tyto služby po dobu delší než jeden (1) měsíc (posuzováno samostatně u každé splatné částky) anebo -----
 - jeho celkový dluh na nájemném, úhradách za služby spojenými s užíváním bytu a zálohách na služby dosahuje více než trojnásobku součtu měsíčního nájemného a měsíční zálohy na služby, které je člen povinen platit; -----
 - porušil hrubě jinou svou povinnost nájemce sjednanou v nájemní smlouvě či uloženou členům-nájemcům ve stanovách; -----
- b) byl-li člen-nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v Budově, nebo proti cizímu majetku, který se v Budově nachází; -----

- c) z jiných důvodů uvedených v zákoně. -----
- (2) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím není spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva vyloučit, jestliže člen -----
- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, a to zejména pokud: -----
- je v prodlení s placením dalšího členského vkladu či jiné platby bytovému družstvu po dobu delší než tři (3) měsíce, anebo -----
 - závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, a to zejména když opětovně nebo přes výstrahu poškozují majetek bytového družstva či jej užívá tak, že bytovému družstvu vzniká újma. -----
- b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu stanovené zákonem anebo těmito stanovami; -----
- c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách nebo v zákoně. -----

Článek 23

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

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

Článek 24

Rozhodnutí o vyloučení

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

Článek 25**Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení**

- (1) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k později podaným námitkám se nepřihlíží. -----
- (2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. -----

Článek 26**Společná ustanovení k vyloučení**

- (1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu jeho bydliště uvedenou v seznamu členů popřípadě i na doručovací adresu, byla-li bytovému družstvu členem písemně oznámena. -----
- (2) Jde-li o vyloučení společných členů-manželů anebo o vyloučení společných členů-spoluvlastníků družstevního podílu, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odst. 1 tohoto článku samostatně každému z manželů, respektive samostatně každému spoluvlastníkovi družstevního podílu. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů, respektive dalších spoluvlastníků. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze. -----
- (3) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. -----
- (4) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství. -----
- (5) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit, a to i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze. Rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě. -----
- (6) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odst. 5 tohoto článku je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej bytovému družstvu do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. ----
- (7) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezanklo. -----

Oddíl 6***Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva*****Článek 27****Nárok na vypořádací podíl a jeho splatnost**

- (1) Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu bývalému členovi nárok na vypořádací podíl nevzniká. -----
- (2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a splněného dalšího členského vkladu (všech splněných dalších členských vkladů, pokud jich člen převzal a splatil více), není-li dále stanoveno jinak. -----
- (3) Při zániku členství člena, jemuž byla do vlastnictví převedena jednotka s družstevním bytem (družstevním nebytovým prostorem), se rovná vypořádací podíl: -----
- základnímu členskému vkladu a splněnému dalšímu členskému vkladu, který nebyl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu jednotky s družstevním bytem (nebytovým prostorem) do vlastnictví člena, anebo -----
 - základnímu členskému vkladu, pokud byly všechny splněné další členské vklady započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu jednotky s družstevním bytem (nebytovým prostorem) do vlastnictví člena, anebo -----
 - nule (0), pokud byl jak základní členský vklad, tak i všechny splněné další členské vklady započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu jednotky s družstevním bytem (nebytovým prostorem) do vlastnictví člena. -----
- (4) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK. -----
- (5) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak. -----
- (6) Proti pohledávce člena na vypořádací podíl započte bytové družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. -----

ČÁST ČTVRTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

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

Článek 28

Základní ustanovení

- (1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
- (2) Rozhodne-li členská schůze, že volný byt bude uchazeči o členství anebo členovi bytového družstva přenechán do nájmu jako byt družstevní, pak je základní podmínkou pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu: -----
- uzavření písemné smlouvy o dalším členském vkladu, ve které převezme uchazeč o členství, respektive člen další členský vklad, jímž se bude podílet na nákladech spojených s pořízením družstevního bytu, jehož se má stát nájemcem, a případně též další členský vklad dodatečný, pokud jeho převzetí členská schůze stanoví jako podmínku vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, -----
 - splacení dalšího členského vkladu, kterým se bude uchazeč o členství, respektive člen podílet na nákladech spojených s pořízením družstevního bytu, jehož se má stát nájemcem, popřípadě i splacení dalšího členského vkladu dodatečného ve výši, jejímž splacením podmíní členská schůze vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, -----
 - splnění ostatních podmínek podle ZOK a těchto stanov. -----

(3) Ustanovení této části stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor a na práva a povinnosti členů–nájemců družstevních nebytových prostor. Pro nájem družstevního nebytového prostoru se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. -----

Článek 29

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

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

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

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

Oddíl 2

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

Článek 30

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

(1) Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle Článku 31. -----

(2) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň: -----

- a) označení a popis předmětu nájmu, -----
- b) způsob stanovení výše nájemného, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného, --
- c) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zvláštním zákonem upravujícím poskytování služeb, -----
- d) ujednání o tom, že příslušným orgánem bytového družstva schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn příslušným orgánem bytového družstva. -----

(3) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené v souladu se způsobem stanovení nájemného podle Článku 31 k tomu příslušným orgánem družstva, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž bytové družstvo oznámilo změnu členovi–nájemci. -----

Článek 31 Nájemné

(1) Způsob stanovení výše nájemného určuje svým rozhodnutím členská schůze souladu s § 744 ZOK tak, že členové-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce Budovy, ve které se družstevní byty nachází, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a Budovy. -----

(2) Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zákonné zásady uvedené v odst. 1 tohoto článku. -----

(3) Nájemné je splatné měsíčně, a to nejpozději do posledního dne běžného měsíce. -----

Článek 32 Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů (služby)

(1) Bytové družstvo zajistí pro členy-nájemce zejména tyto služby: dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v Budově, úklid společných prostor Budovy a odvoz komunálního odpadu. -----

(2) Bytové družstvo má právo požadovat na členech-nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Zálohy na služby jsou splatné spolu s nájemné měsíčně, a to nejpozději do posledního dne běžného měsíce. -----

(3) Představenstvo má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo členům-nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde. -----

(4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb. -----

Oddíl 3 Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojené s nájmem družstevního bytu

Článek 33 Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

- (1) Bytové družstvo zejména: -----
- a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a Budovu ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v Budově náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů, -----
 - b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil, -----

- c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu, ke které je povinno bytové družstvo, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo Budovy jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň pět (5) dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu, nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle Článku 35, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu. -----
- (2) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v domácnosti nájemce žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. -----

Článek 34

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

- (1) Nájemce družstevního bytu zejména: -----
- a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory Budovy v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, -----
- b) dbá, aby v Budově bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v Budově a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů; platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti, -----
- c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu bytovému družstvu; pokud to neučiní ani do dvou (2) měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu,
- d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle Článku 35, -----
- e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla, -----
- f) odstraní závady a poškození, které způsobil na Budově či jejím zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě, -----
- g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu, ač je k tomu povinno, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů, -----
- h) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo Budovy jako celku, -----

- i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu, -----
- j) platí řádně nájemné za užívání bytu, úhrady za služby spojené s užíváním bytu a zálohy na ně, jakož i příspěvky do fondů bytového družstva, pokud je k jejich placení povinen na základě stanov anebo z rozhodnutí členské schůze, a -----
- k) splácí řádně další členské vklady, a to ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu, -----
- l) podnajme-li nájemce byt či jeho části, oznámí tuto skutečnost bez zbytečného odkladu bytovému družstvu a zároveň bytovému družstvu sdělí i počet osob žijících v bytě, spolu s uvedením jejich jmen, příjmení, dat narození a jejich státní příslušnosti; pokud to neučiní ani do dvou (2) měsíců ode dne vzniku podnájemního vztahu, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. -----

(2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva a bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů. -----

(3) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo Budovu, anebo pro ostatní obyvatele Budovy, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat. Pokud představenstvo rozhodne, že nesouhlasí s výkonem práce či s podnikáním v bytě, může člen proti takovému rozhodnutí podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí; k později podaným námitkám se nepřihlíží. Pokud členská schůze rozhodne o zamítnutí námitek, je člen-nájemce povinen pracovní či podnikatelskou činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Předchozí dvě věty se netýkají družstevních nebytových prostor, avšak člen-nájemce smí družstevní nebytový prostor používat pouze k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby, v kolaudačním souhlasu či v povolení stavby, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem.-----

(4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva (2) měsíce, i o tom, že bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem. -----

(5) Družstevní byt nebo jeho část může člen-nájemce přenechat jinému do podnájmu, aniž k tomu potřebuje předchozí souhlas bytového družstva, je však povinen splnit povinnost uloženou v Článku 34 odst. 1 písm. l), jinak poruší členské povinnosti spojené s nájmem závažným způsobem. Dále je člen-nájemce povinen ve smlouvě o podnájmu sjednat, že podnájemce a členové jeho domácnosti jsou povinni chovat se vůči bytovému družstvu, jeho členům a ostatním obyvatelům bytů v Budově způsobem nezávadným a že jsou povinni dodržovat pravidla pro užívání bytů a společných částí Budovy stanovená v právních

předpisech, stanovách a domovním řádu, bude-li členskou schůzí schválen, jinak že mu bude dána výpověď z podnájemního vztahu s výpovědní lhůtou, která nesmí být delší než třicet (30) dnů ode dne doručení výpovědi. Kopii podnájemní smlouvy je člen-nájemce povinen předat bytovému družstvu do 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy k tomu bude písemně vyzván. -----

(6) Člen-nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb, chránit majetek bytového družstva, upozorňovat bytové družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor Budovy uvedené ve stanovách, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze. -----

Článek 35 **Opravy a údržba v bytě**

(1) Člen-nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění veškeré údržby a veškerých oprav bytu, jehož je nájemcem, pokud se nejedná o opravy, které je podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze povinno na svůj náklad provést či zajistit bytové družstvo. Nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady též opravy a údržbu vnitřního vybavení bytu, popřípadě jeho výměnu. -----

(2) Za opravy a údržbu bytu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje bytové družstvo, se považují pouze opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim a výměny oken. -----

(3) Bytové družstvo na svůj náklad provádí opravu a údržbu vodorovných a svislých rozvodů vody, plynu, kanalizačního odpadu, elektřiny (slaboproud i silnoproud) a kompletních rozvodů ústředního vytápění, až k odbočkám k bytům (společné rozvody plynu a vody končí uzávěry těchto medií v bytě, společný rozvod elektřiny končí před elektroměrem pro každý byt), a dále též zařízení příjmu rozhlasového a televizního signálu až k odbočkám připojek jednotlivých bytů. -----

(4) Bytové družstvo na svůj náklad provádí či zajišťuje též opravy bytu, jejichž potřeba byla vyvolána bezprostředně prováděním údržby, oprav či úprav na rozvodech a zařízeních v rozsahu dle odst. 3 tohoto článku, na společných prostorách Budovy a na částech Budovy podstatných pro její zachování včetně jejích hlavních konstrukcí a jejího tvaru, kterými jsou zejména vodorovné a svislé nosné konstrukce Budovy včetně základů, obvodové stěny, střešní plášť včetně hromosvodů a dešťových žlabů a svodů, komíny, balkony, výtah, apod. -----

Článek 36

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

(1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. -----

(2) Zemře-li člen-nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt, který byl ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Pokud zemře člen, který byl spoluvlastníkem družstevního podílu, s nímž je či bylo spojeno právo společného nájmu družstevního bytu, stává se dědic, který zdědil spoluvlastnický podíl na družstevním podílu, společným členem a společným nájemcem bytu se všemi ostatními spoluvlastníky téhož družstevního podílu. -----

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

Oddíl 4

Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

Článek 37

Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu

- (1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden (1) hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu. -----
- (2) Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu. -----
- (3) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. -----
- (4) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
- (5) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu. -----
- (6) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také

společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl. ---

(7) V ostatním se záležitosti uvedené v odst. 1 až 6 tohoto Článku řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu. -----

(8) Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení OZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních OZ o zániku manželství. -----

Článek 38

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

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

(2) V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení OZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních OZ o manželství. -----

Článek 39

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

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

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

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

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

(5) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a členem-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví, a bytové družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že bytové družstvo jako

vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními OZ o bytovém spoluvlastnictví. -----

(6) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odst. 5 tohoto článku mohou být upraveny usnesením členské schůze, schválením změn v domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů uzavřených mezi bytovým družstvem a členy-nájemci družstevních bytů. -----

ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1 Obecná ustanovení o orgánech

Článek 40 Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou: -----

- a) členská schůze, -----
- b) představenstvo. -----

Oddíl 2 Členská schůze

Článek 42 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 členů představenstva, -----
 - 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) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, -----
 - g) rozhoduje o rozdělení a použití zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK, -----
 - h) rozhoduje o zřízení fondů a schvaluje jejich směrnice, -----
 - i) rozhoduje o převodu, zatížení a zastavení Pozemku s budovou v souladu s § 751 ZOK, respektive o převodu a zastavení jednotek s družstevními byty (družstevními nebytovými prostory) v Budově, bude-li vlastnictví Pozemku s budovou rozděleno na vlastnictví jednotek, -----
 - j) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem, -----
 - k) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, -----
 - l) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, -----
 - m) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem, -----
 - n) rozhoduje ve věcech modernizace a rekonstrukce Budovy a podobných investičních akcích, -----
 - o) rozhoduje ve věcech půjček a úvěrů, které mají být poskytnuty bytovému družstvu, -----
 - p) rozhoduje o dalších členských vkladech, -----
 - q) rozhoduje o poplatcích (úhradách), které jsou členové povinni zaplatit bytovému

- družstvu za některé administrativní a podobné úkony prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena (např. v souvislosti s převodem družstevního podílu, podnájmem bytu, apod.), -----
 schvaluje domovní řád, -----
- r) dává předchozí souhlas k právnímu jednání, na jehož základě má bytové družstvo získat právo anebo převzít povinnost, jehož (jejíž) hodnota vyjádřená v penězích přesahuje v jednotlivém případě částku 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) včetně daně z přidané hodnoty, přičemž při stanovení hodnoty povinnosti či práva se u nepeněžitého plnění vychází z jeho obvyklé ceny v čase a místě vyjádřené v penězích, u smluv uzavřených na dobu neurčitou se vychází z výše hodnoty práva či povinnosti vypočtené za tři (3) roky trvání smlouvy a u smluv uzavřených na dobu určitou z výše hodnoty práva či povinnosti za celou dobu trvání smlouvy; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy Budovy způsobené havárií a dále pokud se jedná o služby spojené s nájmem bytů; -----
- s) schvaluje zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru) a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, ---
- t) rozhoduje o tvorbě fondů a schvaluje pravidla pro jejich čerpání; -----
- u) rozhoduje o námitkách proti rozhodnutí představenstva o -----
 - vyloučení člena z bytového družstva, -----
 - nesouhlasu s výkonem práce či s podnikáním v družstevním bytě. -----
- v) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti. -----
- (3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva. -----
- (4) Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi. -----

Článek 43 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 šesti (6) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. -----
- (2) Svolavatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi tak, že ji uveřejní na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle členům. Pozvánka se zašle členovi elektronicky na jeho elektronickou adresu (e-mail) zapsanou v seznamu členů, a pouze není-li elektronická adresa v seznamu členů zapsána, zašle se pozvánka na adresu bydliště, popřípadě na doručovací adresu člena zapsanou v seznamu členů; má-li být členovi doručováno na adresu Budovy, považuje se pozvánka za zaslou, je-li vhozena do poštovní schránky člena umístěné v Budově. Uveřejněním na internetových stránkách bytového družstva se považuje pozvánka za doručenou. -----
- (3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň: -----
 a) obchodní firmu a sídlo bytového družstva, -----
 b) místo a dobu zahájení členské schůze, -----
 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. -----
- (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 bytového družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo -----
- b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě. -----
- (7) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % (deset procent) členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu (1/5) všech hlasů. -----
- (8) Na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla. -----
- (9) 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. -----
- (10) 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. -----
- (11) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona (zvolený zapisovatel). Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina a pozvánka. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením. -----
- (12) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o rozhodnutí ve věcech stanovených v § 659 odst. 2 ZOK. -----

Článek 44

Usnášeníschopnost členské schůze a pravidla jejího rozhodování

- (1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon či stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. -----
- (2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon anebo stanovy vyšší počet hlasů. -----
- (3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden (1) hlas. Společní členové-manželé a také společní členové-spoluvlastníci družstevního podílu mají při hlasování na členské schůzi dohromady (1) hlas. -----
- (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. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny (1/3) všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. -----

(5) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK. -----

Článek 45

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 30% (slovy: třicet procent) členů. -----
- (3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva. -----

Článek 46

Rozhodování per rollam

- (1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam. -----
- (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 patnáct (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 odst. 3 písm. b) tohoto článku 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 rozhodnutí přijato, oznámí představenstvo všem členům do patnácti (15) dnů ode dne přijetí rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení. -----

Oddíl 3

Volené orgány bytového družstva

Článek 47

Představenstvo

- (1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. -----
- (2) Představenstvo má pět (5) členů. -----

- (3) Funkční období členů představenstva je pět (5) let. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období. -----
- (4) Člen bytového družstva může být zvolen za člena představenstva opětovně. -----
- (5) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti. Volí-li tyto funkcionáře přímo členská schůze, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva. -----
- (6) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise. Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. -----
- (7) Představenstvu plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření bytového družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. -----
- (8) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti či zaneprázdnění zastupuje v této činnosti místopředseda. -----
- (9) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za tři (3) měsíce. Zasedání představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti či zaneprázdnění místopředseda, a to vhodným způsobem, zpravidla alespoň 10 (deset) dnů předem. -----
- (10) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má jeden (1) hlas. -----
- (11) O průběhu jednání představenstva se pořizuje zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů představenstva k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Nedílnou součástí originálu zápisu je seznam přítomných osob. -----
- (12) Usnesení může představenstvo přijmout též hlasováním uskutečněným mimo zasedání písemně nebo s využitím technických prostředků, pokud s tímto způsobem hlasování projeví souhlas písemně všichni členové představenstva. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné. -----
- (13) Členem představenstva může být pouze člen bytového družstva, který dosáhl věku 18 (osmnácti) let, je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u něhož nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem představenstva nemůže být ten, kdo nespĺňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v OZ a v OK. Je vyloučeno, aby členy představenstva byli současně oba manželé, registrovaní partneři, příbuzní v řadě přímé, sourozenci anebo osoby ve vztahu druh/družka. -----
- (14) Výkon funkce člena představenstva je výkonem osobní povahy. -----
- (15) Člen, který má být volen do představenstva, je povinen bytové družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech (3) letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace anebo zda u něho není dána jiná překážka výkonu funkce. -----
- (16) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. -----

(17) Člen představenstva může ze své funkce odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí písemným prohlášením doručeným představenstvu. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho (1) měsíce od doručení tohoto oznámení. -----

(18) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem představenstva se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem představenstva uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena představenstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce. -----

(19) Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. -----

(20) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odst. 19 tohoto článku 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 (1) měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva. -----

(21) Členská schůze může zvolit jednoho náhradníka, který nastupuje na uvolněné místo člena představenstva. -----

Článek 48

Zastupování družstva

(1) Bytové družstvo zastupuje samostatně předseda představenstva anebo místopředseda představenstva. -----

(2) Je-li pro právní jednání předepsána písemná forma, zastupují bytové družstvo vždy společně dva členové představenstva; pro tento účel se předseda i místopředseda považují za členy představenstva. -----

Článek 49

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise se nezřizuje, neboť bytové družstvo má méně než padesát (50) členů. --

(2) Působnost kontrolní komise vyplývající ze ZOK a těchto stanov vykonává členská schůze. Proto pojednává-li se v těchto stanovách o působnosti kontrolní komise, platí, že tuto působnost vykonává členská schůze. -----

(3) Jestliže se počet členů bytového družstva zvýší nad limit padesát (50) členů, je bytové družstvo povinno změnit stanovy a jmenovat kontrolní komisi ve lhůtě stanovené zákonem. --

ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB ČLENŮ

Článek 49

Základní ustanovení

(1) Finančními zdroji fondů jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného družstevních bytů a družstevních nebytových prostor, dotace na opravy příp. další zdroje. Příjmem fondů je i nájemné placené za užívání bytů (nebytových prostor) pronajatých osobám, jež nejsou členy bytového družstva. -----

(2) Bytové družstvo může podle svých potřeb vytvářet i další fondy družstva, než jsou uvedeny ve stanovách. O zřízení fondů, které nejsou zřízeny stanovami, rozhoduje svým usnesením členská schůze, která též svým usnesením stanoví pravidla pro tvorbu a podmínky čerpání jednotlivých fondů. -----

Článek 50

Fond oprav

(dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice)

(1) Fond oprav se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací Budovy. -----

(2) Fond oprav se tvoří zejména pravidelnými a mimořádnými příspěvky z nájemného. O způsobu tvorby tohoto fondu z jiných zdrojů, než jsou příspěvky nájemného, rozhoduje členská schůze. -----

(3) O použití prostředků tohoto fondu rozhoduje členská schůze. -----

(4) Příspěvek do tohoto fondu nebo jeho část lze členovi vrátit jen tehdy, rozhodne-li o tom členská schůze. -----

Článek 51

Fond dalších členských vkladů

(1) Fond dalších členských vkladů je součástí základního kapitálu a tvoří se z plnění členů na další členské vklady nebo převodem zdrojů z fondu oprav, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení (modernizaci, rekonstrukci) Budovy. -----

(2) Fond dalších členských vkladů se používá zejména na financování investičních výdajů spojených s pořízením Pozemku s budovou a s technickým zhodnocením (modernizací, rekonstrukcí) Budovy. Fond se též používá na vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi. O jiném způsobu použití prostředků tohoto fondu rozhoduje členská schůze. -----

(3) Fond dalších členských vkladů se snižuje při převodu jednotky, která zahrnuje družstevní byt (družstevní nebytový prostor), je-li na úhradu kupní ceny převáděné jednotky započítán další členský vklad (či jeho část), přičemž toto snížení odpovídá výši té části kupní ceny za jednotku, která byla zaplácena zápočtem. -----

Článek 52

Zisk a ztráta bytového družstva

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

(2) Ztráta bytového družstva se hradí ze zdrojů, které určí svým usnesením členská schůze, především pak: -----

- a) z nerozděleného zisku minulých let. -----
- b) ze 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). -----

Článek 53 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. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu. -----
- (2) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
- (3) Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období. -

Článek 54 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 rizikový fond 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 jednoho (1) roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla. -----
- (2) Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období. -----

ČÁST SEDMÁ SEZNAM ČLENŮ, INFORMAČNÍ DESKA, DORUČOVÁNÍ

Článek 55 Seznam členů

- (1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové - manželé a společní členové - spoluvlastníci družstevního podílu se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. -----
- (2) Do seznamu členů se zapisuje alespoň: -----
- a) jméno, bydliště a datum narození člena, -----
 - b) elektronická adresa (e-mail), pokud ji člen používá; -----
 - c) doručovací adresa, žádá-li člen o doručování na jinou adresu, než je jeho bydliště; -----
 - d) jméno správce družstevního podílu, je-li ve spoluvlastnictví; -----
 - e) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu; -----
 - f) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu); -----
 - g) určení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož je člen nájemcem; -----

(3) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. -----

Článek 56 Informační deska

Bytové družstvo zřídí elektronickou informační desku na svých internetových stránkách. Informační deska je přístupná všem členům družstva. -----

Článek 57 Doručování

(1) Bytové družstvo doručuje členům písemnosti zpravidla osobním předáním a převzetím, poštou odeslanou na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu, je-li na žádost člena zapsána v seznamu členů, anebo jiným vhodným způsobem, především elektronicky (e-mail) nebo kurýrem. -----

(2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami či jiným vnitrodružstevním předpisem. -----

(3) Povinnost bytového družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí bytovému družstvu jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem bytového družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne. -----

ČÁST OSMÁ NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITOU VĚCÍ

Článek 58

Omezení bytového družstva při nakládání s nemovitými věcmi

(1) Bytové družstvo nesmí bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin (2/3) členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, zastavit nebo jinak zatížit Pozemek s budovou a/nebo družstevní byty (jednotky). Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. -----

(2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k Pozemku s budovou a/nebo k družstevním bytům (jednotkám) bez předchozího souhlasu s takovým převodem a jeho podmínkami, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů nebo kterým vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. -----

(3) Ustanovení odst. 2 tohoto článku se nepoužije, jestliže se jedná o převod jednotky, které zahrnuje družstevní byt (družstevní nebytový prostor), do vlastnictví člena bytového družstva, který je nájemcem daného družstevního bytu (nebytového prostoru). -----

ČÁST DEVÁTÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 59

Zrušení a zánik bytového družstva

- (1) Bytové družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení bytového družstva rozhoduje členská schůze. -----
- (2) Po zrušení bytového družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. -----
- (3) Při zrušení družstva bez právního nástupce má každý člen právo na podíl na likvidačním zůstatku, který se vyplácí v penězích. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven jeho splněné (splacené) vkladové povinnosti. Nelze-li práva všech členů na takto stanovené podíly na likvidačním zůstatku zcela uspokojit, uspokojí se poměrně. -----
- (4) Pokud po uspokojení práv všech členů na příslušné podíly na likvidačním zůstatku podle odst. 3 tohoto článku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem. -----
- (5) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva. -----
- (6) Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku. -----

ČÁST DESÁTÁ

Článek 60

- (1) Přijetím těchto stanov se bytové družstvo podřizuje zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku. -----
- (2) Okamžikem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosud platné stanovy bytového družstva. -----
- (2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva od okamžiku nabytí účinnosti těchto stanov. -----

O návrhu shora uvedeného rozhodnutí bylo hlasováno aklamací takto: -----

Výsledek hlasování: -----

K okamžiku hlasování přítomno: -----

30 (slovy: třicet) členů družstva z celkového počtu 30 (slovy: třiceti) členů družstva, majících celkem 30 (slovy: třicet) hlasů, tj. 100% všech hlasů -----

Pro přijetí návrhu hlasovalo: -----

29 (slovy: dvacet devět) hlasů, tj. 96,7% přítomných hlasů -----

Proti přijetí návrhu hlasovalo: -----

1 (slovy: jeden) hlas, tj. 3,3% přítomných hlasů -----

Hlasování se zdrželo: -----

0 (slovy: nula) hlasů -----

Výsledek hlasování byl zjištěn na základě oznámení předsedy, který hlasy sečetl. -----

Rozhodným počtem hlasů pro přijetí rozhodnutí o změně stanov je souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů. **Rozhodný počet hlasů byl zjištěn** na základě ustanovení § 238 odst. 3 obchodního zákoníku, ustanovení § 645 zákona o obchodních korporacích a článku 52 odst. 2 stanov družstva. -----

Shora uvedené rozhodnutí o změně stanov družstva **bylo přijato 96,7% (slovy: devadesáti šesti celými sedmi desetinnými procenta) hlasů přítomných členů družstva**, tedy **bylo schváleno potřebným počtem hlasů**. -----

Prohlášení notáře: -----

Ve smyslu ustanovení § 80b odst.1 písm. k) notářského řádu **osvědčuji existenci právních jednání a formalit**, ke kterým byla členská schůze družstva **Družstvo spoluvlastníků domu Praha 4, Daškova 3088/30, družstvo** při rozhodování o snížení základních členských vkladů a způsobu jejich vrácení a o změně stanov povinna a při nichž jsem byla při sepsání tohoto notářského zápisu přítomna. Současně konstatuji, že tato právní jednání a formality byly učiněny **v souladu s právními předpisy**. -----

Dále ve smyslu téhož ustanovení notářského řádu osvědčuji, že rozhodnutí o snížení základních členských vkladů a způsobu jejich vrácení a o změně stanov **byla přijata**. Konstatuji, že obsah přijatých rozhodnutí je **v souladu s právními předpisy a v souladu se zakladatelskými dokumenty (stanovami) družstva**. -----

Podle ustanovení § 731 odst. 1 zákona o obchodních korporacích stanovy bytového družstva obsahují také podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu. Podle ustanovení § 731 odst. 2 zákona o obchodních korporacích se pro změnu úpravy náležitostí stanov uvedených v ustanovení § 731 odst. 1 vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají podle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Platné stanovy družstva v aktuálním znění ze dne 13.02.2002 neobsahují žádnou úpravu náležitostí stanov uvedených v ustanovení § 731 odst. 1 zákona o obchodních korporacích. V článku 23 stanov jsou obsažena obecná ustanovení ohledně nájmu družstevního bytu, vyplývající ze zákona. Tento článek však neupravuje podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, ani neobsahuje podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu. Pokud tedy družstvo podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu, do svých stanov teprve nově zavádí, *nejedná se o změnu úpravy těchto náležitostí stanov, neboť tato úprava ve stanovách, které se mění, vůbec neexistovala*. Za těchto okolností není k nové (nikoli změněné) úpravě náležitostí stanov uvedených v ustanovení § 731 odst. 1 nutný souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu na družstevní byt, a kteří mají podle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a k přijetí této nové úpravy postačí souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů požadovaný platnými stanovami pro přijetí usnesení členské schůze o změně stanov. -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán. -----

Notářský zápis byl předsedajícím členské schůze po přečtení schválen. -----

Pavel Šmejkal v.r.

L.S.

Mgr. Soňa Glazarová
notářka v Praze

Mgr. Soňa Glazarová v.r.
notářka

PŘIL.č. 1 NZ. 613... 2015

POZVÁNKA NA ČLENSKOU SCHŮZI

Představenstvo družstva
Družstvo spoluvlastníků domu Praha 4, Daškova 3088/30, družstvo
se sídlem Daškova 3088/30, 143 00 Praha 4
IČ: 61462594
(dále jen „Družstvo“)

zve všechny členy na členskou schůzi, která se bude konat

dne 14.12.2015 od 18:00 hod.
na adrese Daškova 3088/30, Praha 4
v přízemí v prostoru u poštovních schránek

s tímto programem:

1. Zahájení, ověření usnášeníschopnosti
2. Volba předsedajícího a zapisovatele
3. Rozhodnutí o snížení základních členských vkladů (stejná výše pro všechny členy) a způsob jejich vrácení
4. Rozhodnutí o změně stanov a podřízení se zákonu o obchodních korporacích jako celku
5. Rozhodnutí o použití prostředků zrušeného rezervního fondu
6. Zpráva o hospodaření Družstva a schválení účetní uzávěrky za rok 2014
7. Rozhodnutí o odměňování členů představenstva Družstva
8. Volba představenstva Družstva
9. Diskuse, závěr

Na členské schůzi bude přítomen notář, neboť jeho účast je podle zákona pro rozhodnutí o změně stanov nezbytná.

Podle zákona musí souhlasit se změnou stanov v části, kterou se upravují práva a povinnosti člena spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a spojená s užíváním družstevního bytu, **všichni členové**, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Proto je nezbytně nutné, aby se na zasedání členské schůze dostavili **VŠICHNI ČLENOVÉ** anebo **jejich zástupci s plnou mocí** (vzor plné moci si lze vyžádat u předsedy představenstva a je též zveřejněn na internetových stránkách družstva). U společného členství manželů postačuje, aby byl přítomen na členské schůzi jeden z manželů anebo společný zástupce obou manželů, který bude mít plnou moc podepsanou oběma manžely.

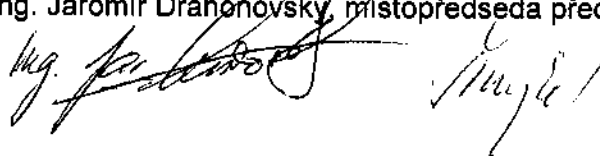
Nedostaví-li se byt' jen jediný ze všech členů a nebude přítomen ani jeho zástupce s plnou mocí, nebude možno stanovy změnit a družstvu vzniknou zbytečné náklady spojené s účastí notáře.

Tato pozvánka včetně návrhu stanov je zveřejněna na **internetových stránkách** Družstva – položky „Nástěnka“ a „Dokumenty“, na adrese: <http://spravaudrzba.cz/61462594>

Dne 28. 11. 2015

za představenstvo
Pavel Šmejkal, předseda představenstva
Ing. Jaromír Drahoňovský, místopředseda představenstva

DRUŽSTVO SPOLUVLASTNÍKŮ DOMU
PRAHA 4, DAŠKOVA 3088/30
DRUŽSTVO
IČO: 61 46 25 94



PŘÍL. č. 2/12Z... 613... 2015

**Prezenční listina členské schůze členů Družstva spoluvlastníků domu
Praha 4, Daškova 3088/30, družstvo
konané dne 14. prosince 2015**

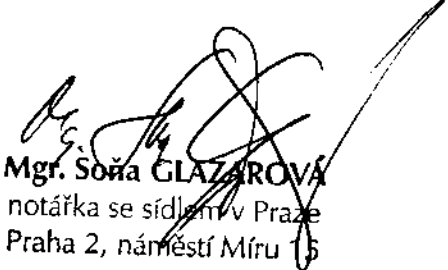
	Byt č.	Jméno	Družstevní podíl	Jméno	Podpis
1	1	Noi Vu Van	společný člen - manželé	Le Thi Hann	<i>[Handwritten signature]</i>
2	2	Bernasová Ivana	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
3	3	Šmejkal Pavel	společný člen - manželé	Šmejkalová Marie	<i>[Handwritten signature]</i>
4	4	Penk Tomáš	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
5	5	Rorečková Drahomíra	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
6	6	Polívka Petr	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
7	7	Kadeřávková Zuzana	společný člen-manželé	Kadeřávek Václav	<i>[Handwritten signature]</i>
8	8	Le Van Hien	společný člen - manželé	Pham Thi Tuyet	<i>[Handwritten signature]</i>
9	9	Růžičková Monika	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
10	10	Valenta Václav	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
11	11	Ráb Jan	společný člen - manželé	Rábová Dana	<i>[Handwritten signature]</i>
12	12	Buděšínský Jan	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
13	13	Píšíek Roman	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
14	14	Teichmann Josef	společný člen - manželé	Teichmannová Monika	<i>[Handwritten signature]</i>
15	15	Dušková Klára	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
16	16	Popriková Marcela	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
17	17	Poprik Anton	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
18	19	Lukeš Milan	společný člen - manželé	Lukešová Dana	<i>[Handwritten signature]</i>
19	20	Drahoňovský Jaromír	společný člen - manželé	Drahoňovská Erika	<i>[Handwritten signature]</i>
20	21	Hrbáček Jaroslav	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
21	22	Richter Jan	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
22	23	Juřinová Božena	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
23	24	Okuliarová Bronislava	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
24	25	Bárta Josef	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
25	26	Kračmarová Božena	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
26	27	Hron Jiří	společný člen - manželé	Hronová Dagmar	<i>[Handwritten signature]</i>
27	28	Hanzlíčková Eva	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
28	29	Kulich Václav	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
29	30	Koukalová Marie	člen - nájemce	-	<i>[Handwritten signature]</i>
30	31	Lecnarová Petra	společný člen - manželé	Lecnar Josef	<i>[Handwritten signature]</i>

[Handwritten signature]

Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 14.12.2015 (slovy: čtrnáctého prosince roku dva tisíce patnáct) se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným Mgr. Soňou Glazarovou, notářkou se sídlem v Praze, pod č. NZ 613/2014. -----

Potvrzují, že i přílohy tohoto stejnopisu doslova souhlasí s přílohami notářského zápisu. -----




Mgr. Soňa GLAZAROVÁ
notářka se sídlem v Praze
Praha 2, náměstí Míru 15

