



Stavební bytové družstvo Pozemní stavby Liberec

Mlýnská 611, 460 01 Liberec 4

*Zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem
Oddíl Dr. XXVI, vložka č. 268*

STANOVY DRUŽSTVA

s účinností od 07.06.2023

Obsah Stanov Stavebního bytového družstva Pozemní stavby Liberec:

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

str. 4-7

- Čl. 1 Právní postavení
- Čl. 2 Obchodní firma a sídlo
- Čl. 3 Předmět činnosti a podnikání
- Čl. 4 Omezení při nakládání s majetkem
- Čl. 5 Družstevní podíl-obecná ustanovení

ČÁST DRUHÁ: ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

str. 8-12

- Čl. 6 Základní ustanovení
- Čl. 7 Základní členský vklad
- Čl. 8 Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu
- Čl. 9 až 14 Další členský vklad
- Čl. 9 Společné ustanovení
- Čl. 10 Způsob určení výše dalšího členského vkladu a postupu při jeho splacení (splnění)
- Čl. 11 Nepeněžitý další členský vklad
- Čl. 12 Smlouva o dalším členském vkladu
- Čl. 13 Více dalších členských vkladů téhož člena
- Čl. 14 Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU str. 12-25

Oddíl 1: Vznik členství a seznam členů str. 12-14

- Čl. 15 Podmínky pro členství, vznik členství
- Čl. 16 Postup při přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky
- Čl. 17 Seznam členů

Oddíl 2: Práva a povinnosti člena a bytového družstva str. 15-17

- Čl. 18 Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva
- Čl. 19 Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu-obecně

Oddíl 3: Převod, přechod, rozdělení a splnutí družstevního podílu str. 18-20

- Čl. 20 Převod družstevního podílu
- Čl. 21 Přechod družstevního podílu
- Čl. 22 Rozdělení družstevního podílu
- Čl. 23 Splnutí družstevních podílů

Oddíl 4: Zánik členství v bytovém družstvu str. 20-22

- Čl. 24 Způsoby zániku členství
- Čl. 25 Dohoda o zániku členství
- Čl. 26 Vystoupení člena z bytového družstva
- Čl. 27 Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

Oddíl 5: Vyloučení člena z bytového družstva str. 22-25

- Čl. 28 Důvody pro vyloučení
- Čl. 29 Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení
- Čl. 30 Rozhodnutí o vyloučení
- Čl. 31 Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení
- Čl. 32 až 34 Společná ustanovení k vyloučení

Oddíl 6: Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva str. 25-25

- Čl. 35 Nárok na vypořádací podíl
- Čl. 36 Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

ČÁST ČTVRTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU str. 26-36

Oddíl 1: Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy

- Čl. 37 Základní ustanovení
- Čl. 38 Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu str. 26-27

Oddíl 2: Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu, nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením str. 27-29

- Čl. 39 a 40 Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu
- Čl. 41 Nájemné
- Čl. 42 Služby spojené s bydlením

Oddíl 3: Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojené s nájmem družstevního bytu str. 30-34

- Čl. 43 Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu
- Čl. 44 Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu
- Čl. 45 Opravy a údržba v bytě
- Čl. 46 Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného s nájmem družstevního bytu ve vztahu k tomuto nájmu

Oddíl 4: Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu str. 34-36

- Čl. 47 Společný nájem družstevního bytu manžely se společným členstvím
- Čl. 48 Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva

Čl. 49 Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu	
ČÁST PÁTÁ: ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA	str. 37-59

Oddíl 1: Obecná ustanovení o orgánech **str. 37-39**

- Čl. 50 Základní ustanovení
- Čl. 51 Společná ustanovení

Oddíl 2: Shromáždění delegátů **str. 40-46**

- Čl. 52 Postavení a působnost shromáždění delegátů
- Čl. 53 Svolání shromáždění delegátů
- Čl. 54 Usnášeníschopnost shromáždění delegátů
- Čl. 55 Náhradní shromáždění delegátů
- Čl. 56 Funkce delegáta
- Čl. 57 Seznam delegátů
- Čl. 58 Neplatnost usnesení shromáždění delegátů

Oddíl 3: Volené orgány a jiné orgány bytového družstva **str. 47-59**

- Čl. 59 Představenstvo
- Čl. 60 Kontrolní komise
- Čl. 61 Samospráva bytového družstva
- Čl. 62 Členská schůze samosprávy
- Čl. 63 Výbor samosprávy
- Čl. 64 Správa bytového družstva
- Čl. 65 Zastupování družstva ve společenství vlastníků

ČÁST ŠESTÁ: HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA **str. 60-63**

- Čl. 66 Základní ustanovení
- Čl. 67 Dlouhodobá záloha na opravy a investice
- Čl. 68 Střediska bytového hospodářství
- Čl. 69 Základní ustanovení o fondech
- Čl. 70 Fond dalších členských vkladů
- Čl. 71 Nedělitelný fond
- Čl. 72 Zisk bytového družstva
- Čl. 73 Ztráta bytového družstva
- Čl. 74 Uhrazovací povinnost členů
- Čl. 75 Uložení uhrazovací povinnosti

ČÁST SEDMÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA **str. 64-64**

- Čl. 76 Zrušení bytového družstva
- Čl. 77 Zánik bytového družstva

ČÁST OSMÁ: ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ **str. 64-66**

- Čl. 78 až 84

Stavební bytové družstvo Pozemní stavby Liberec

STANOVY DRUŽSTVA

ČÁST PRVNÍ

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Právní postavení

(1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb.) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů, zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.

(2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích – dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „OZ“) o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo a těmito stanovami.

(3) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.

(4) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

Článek 2

Obchodní firma a sídlo

(1) Stavební bytové družstvo Pozemní stavby Liberec

(2) Sídlo: Mlýnská čp. 611, Liberec 4, PSČ 460 01

(3) IČ: 00042722,

(4) Družstvo je vedeno ve vložce č. 268 odd. Dr. XXVI obchodního rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka Liberec.

Článek 3

Předmět činnosti a podnikání

(1) Základním účelem založení a předmětem činnosti Stavebního bytového družstva Pozemní stavby Liberec (dále jen bytové družstvo), je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov na neziskovém principu s minimálními náklady při správě bytů a domů, včetně zajišťování dodávek služeb do domu a bytů.

(2) Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.

(3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:

a) Provoz a správu bytového domu, popřípadě dalších staveb ve vlastnictví bytového družstva, sloužících k provozu a správě bytového domu a pozemku, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely, včetně vedení účetnictví a statistiky.

b) Pronájem družstevních bytů na základě rozhodnutí orgánů družstva a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva-nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv,

c) Pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv; směrnice schválené shromážděním delegátů mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.

d) Provádění realitní činnosti pro převody svého majetku, družstevních podílů svých či jiných členů, převody majetku cizích osob.

(4) K zajišťování provozních, technických a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 až 3 je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníckou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení shromážděním delegátů.

(5) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.

(6) Bytové družstvo je oprávněno činnosti podle odstavců 1 až 3 smluvně zajišťovat pro domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných fyzických nebo právníckých osob, nebo správu domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, na základě sjednané smlouvy o správě nemovitosti nebo jim poskytovat ekonomické a účetní služby.

(7) Činnosti uvedené pod body 1. až 6. jsou vykonávány především Správou družstva jako samostatnou organizační jednotkou nebo za pomoci družstvem zřízené právnické osoby. Založení právnické osoby v takovém případě podléhá schválení shromáždění delegátů družstva. Bližší podmínky pro výkon uvedených činností stanoví „Pravidla pro správu majetku ve správě nebo vlastnictví Stavebního bytového družstva Pozemní stavby Liberec“ a „Pravidla pro užívání jednotek, společných částí domu a garáží ve správě SBD PSL“ (dále jen domovní řád).

Článek 4

Omezení při nakládání s majetkem

(1) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů v předmětné budově. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

(2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného těmi členy bytového družstva, kteří jsou přímými nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

(3) Jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci a vzniknul jim nárok na převod bytů do jejich osobního vlastnictví přímo ze zákona č. 72/1994 Sb., platí, že tento zákonný nárok zůstává i nadále zachován a není nutné podávat nové žádosti. Ustanovení odst. 2. se rovněž nepoužije v případech, kdy se jedná o byty ve vlastnictví družstva, tj. byty, kde není vůči nájemcům praktikován systém družstevního nájmu a dále byty neobsazené, a v příslušných domech jsou již převáděny bytové jednotky do vlastnictví členů družstva.

(4) Převody družstevních bytů do osobního vlastnictví členů družstva - nájemců těchto bytů se řídí vnitrodružstevními Pravidly pro převody bytů do osobního vlastnictví, které budou i nadále akceptovat časový harmonogram družstva při zpracování a provedení převodních smluv, převody všech tzv. zbytkových bytů na členy družstva budou uskutečněny v případech, kdy v domě vzniká společenství vlastníků bytů v postavení právnické osoby po dosažení limitu 50 % dle zákona č.311/2013 Sb., převody domů s byty nabytých bytovým družstvem v rámci privatizace státního či obecního domovního majetku budou uskutečněny při zjištění 90 % zájmu zde bydlicích nájemců družstevních bytů o převody bytů do jejich vlastnictví.

Článek 5

Družstevní podíl – obecná ustanovení

(1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují jeho družstevní podíl. Družstevní podíl zároveň vyjadřuje výši majetkové účasti člena družstva v družstvu, kterou tvoří základní členský vklad a další členský vklad, v případě je-li člen nájemcem bytu pak i hodnota tzv. členského podílu a dodatečného členského podílu.

(2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje vyjma případů, kdy se jedná o vznik spoluvlastnictví na základě úředního nebo soudního rozhodnutí, dále pak pokud jde o vznik členství v družstvu a související nájem bytu u osob, které sdílí společnou domácnost v postavení druha a družky či osob, které spolu uzavřely registrované partnerství. V případě, že dojde na základě rozhodnutí o dědictví ke stavu, kdy je k družstevnímu podílu povoláno více dědiců a nedojde k uzavření dědické dohody v rámci dědického řízení, jsou tito dědicové povinni určit ze svých řad osobu, která bude vedena jako výlučný člen družstva a nájemce bytu s povinností vypořádat ostatní dědice nebo pověřit jednoho z dědiců vystupováním vůči družstvu. Obdobně společného zmocněnce určí osoby v postavení druha a družky či registrovaní partneři. Bližší podmínky stanoví ustanovení o přechodu členství.

(3) V případě, že nedojde k takové dohodě spoluvlastníků družstevních podílů, je představenstvo družstva oprávněno svým rozhodnutím určit osobu z řad spoluvlastníků družstevního podílu k jednání za další spoluvlastníky, které se zašle všem těmto spoluvlastníkům. Oslovení spoluvlastníci mají oprávnění ve lhůtě do 10 dnů ode dne obdržení výměru podat námitky. V případě, že námitky budou shledány jako důvodné, např. proto, že vybraná osoba je problematická svým chováním nebo neplněním závazků, může představenstvo změnit toto rozhodnutí. Uvedený postup lze použít i pro určení zástupce za spoluvlastníky bytů, pokud vůči nim vystupuje družstvo jako zákonný nebo smluvní správce domu.

(4) Spoluvlastníci jsou z právních jednání týkající se výkonu jejich práv a povinností vůči třetím osobám odpovědni společně a nerozdílně, včetně plnění finančních závazků připadajících na jejich byty.

(5) Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje. Výjimku z tohoto zákazu může stanovit v mimořádných případech představenstvo družstva.

ČÁST DRUHÁ

ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Článek 6

Základní ustanovení

- (1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů.
- (2) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a jednoho dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení bytu, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem nebo jehož je nájemcem. Může se na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více předměty nájmu, za podmínek podle těchto stanov.
- (3) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem.

Článek 7

Základní členský vklad

- (1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 100,- Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím shromáždění delegátů za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.
- (2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva. Písemné prohlášení se vyhotovuje formou veřejné listiny.
- (3) Dále je budoucí člen družstva povinen uhradit zápisné ve výši stanovené představenstvem družstva. Zápisné se při ukončení členství nevrací.

Článek 8

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

- (1) Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena družstva je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne shromáždění delegátů a pokud s tím souhlasí 3/4 všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Usnesení musí obsahovat částku, o kterou se zvyšuje základní členský vklad a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. Svůj souhlas musí členové družstva projevit v písemné formě a s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.

(2) Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovalo by o něm shromáždění delegátů, přičemž by musel být dodržen postup podle § 568 ZOK. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas alespoň 2/3 přítomných delegátů. Účinky snížení základního členského vkladu nastávají dnem zápisu nové výše vkladu do obchodního rejstříku při splnění požadavků, které stanoví §§ 571a a 571b ZOK.

DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD

Článek 9 Společné ustanovení

(1) Další členský vklad představuje vklad, jímž se člen bytového družstva podílí na pořízení bytu, jehož má být nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku) koupí nebo výstavbou nového domu, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou apod.

(2) Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.

(3) Dalším členským vkladem se může člen bytového družstva podílet také na pořízení jiného bytu do vlastnictví bytového družstva, aniž by se stal jeho nájemcem.

Článek 10 Způsob určení výše dalšího členského vkladu (členského podílu) a způsob určení jeho splacení (splnění)

(1) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje představenstvo takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemku s domem nebo domu bez pozemku) připadající na byt, včetně případného dluhu váznoucího na bytu, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem, ať jde o pořízení nemovité věci koupí nebo výstavbou.

(2) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením představenstvo bytového družstva podle podmínek stanovených shromážděním delegátů.

(3) Představenstvo vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství, anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení současně určí představenstvo.

Článek 11

Nepeněžitý další členský vklad (členský podíl)

(1) Podle podmínek a potřeb bytového družstva může představenstvo schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitého dalšího členského vkladu; může případně svým usnesením schválit, že nepeněžitým dalším členským vkladem může být provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro bytové družstvo.

(2) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel, a to na náklady vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad jako další členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn. Před jeho vložení schválí konkrétní nepeněžitý vklad shromáždění delegátů.

Článek 12

Smlouva o dalším členském vkladu (členský podíl)

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

- a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 3,
- b) ujednání v souladu s usnesením představenstva, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
- c) ujednání v souladu s usnesením představenstva, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení, byť jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní, se stává splatnou celá zbývající nezaplacená část dalšího členského vkladu, pokud k důvodné žádosti dlužníka není stanoven náhradní termín,
- d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

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

- a) údaje o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, anebo
- b) má-li být nepeněžitým vkladem provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem, podrobný popis práce nebo služby, způsob a lhůty provedení nebo provádění práce či služby,
- c) prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany,
- d) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění provedeného podle písm. c).

(3) V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu.

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

(5) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje představenstvo družstva.

Článek 13 **Více dalších členských vkladů téhož člena**

(1) Má-li být s družstevním podílem, a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně s určením, který další členský vklad se vztahuje, ke kterému předmětu nájmu.

(2) Několik členů, popřípadě všichni členové společně, se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.

(3) Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle čl. 12 a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.

(4) V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2 čl. 13 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu nebo nebytovému prostoru.

Článek 14 **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 odstavce 2.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává do kupní ceny za tento převod obdobně jako základní členský vklad.

(3) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 1 a 2 obdobně.

(4) Touto formou lze rovněž řešit případy, kdy přidělení volného bytu lze vedle úhrady základního členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu odpovídající svojí výší aktuální tržní hodnotě bytu, včetně vypořádání dluhu na bytu dle stanovených pravidel: obdobně se postupuje, pokud je povoleno rozšíření plochy stávajícího bytu na úkor části společných prostor domu. V takovém případě se jedná o příjem do fondu dalších členských vkladů.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1

Vznik členství a seznam členů

Článek 15

Podmínky pro členství, vznik členství

(1) Členem bytového družstva může být fyzická osoba způsobilá k právním jednáním s trvalým pobytem na území České republiky, za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách. Členem družstva může být i fyzická osoba, která je občanem Evropské unie nebo fyzická osoba – občan jiného státu, která nabude družstevní podíl do svého vlastnictví rozhodnutím úředního orgánu ČR. Právnícká osoba nemůže být členem družstva a je povinna družstevní podíl nabytý z důvodu exekuce nebo děděním vypořádat převodem na jí vybranou fyzickou osobu, a to nejpozději do tří měsíců od nabytí majetkové účasti v podobě družstevního podílu. Po tuto dobu je však povinna hradit ze svého předepsané nájemné a jiné platby související s užíváním bytu.

(2) Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva, jestliže splnily podmínky podle ZOK a těchto stanov.

(3) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením představenstva na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne usnesením dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a zápisnému, pokud není zároveň přidělován družstevní byt. Pokud se družstevní byt přiděluje, pak i oboustranným podpisem smlouvy o dalším členském vkladu a podle ujednání v této smlouvě buď splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části uvedené v této smlouvě v souladu s usnesením představenstva, pokud došlo k přidělení družstevního bytu.

(4) Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.

(5) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 47 a 48 těchto stanov.

(6) Za člena družstva nemusí být přijat ten, kterému členství v družstvu zaniklo dříve formou vyloučení. Členství v družstvu je dobrovolné, a proto člen družstva není oprávněn z titulu jiných majetkových oprávnění (viz vlastnictví jiného bytu spravovaného družstvem) vyžadovat zúžení okruhu svých členských povinností nebo rozšíření okruhu svých členských práv.

(7) Členství v družstvu může nabýt na základě souhlasu představenstva družstva i vlastník bytu, který je ochoten vykonávat funkci člena voleného orgánu domovní samosprávy (DS

(8) Na základě výše uvedených ustanovení stanov družstva s ohledem na výši splacené majetkové účasti se pak členové družstva evidují:

a) člen-nájemce družstevního bytu – má splacený základní členský vklad, zápisné a uhrazen družstevní podíl, případně další členský vklad,

b) nebydlící člen družstva – má splacený základní členský vklad a zápisné, (příp. další člen. vklad), a je zařazen do seznamu nebydlících členů,

c) člen-vlastník bytu – má splacený základní členský vklad a zápisné a vykonává funkci člena voleného orgánu domovní samosprávy, kde vlastní bytovou jednotku.

Článek 16 **Postup pro přijetí za člena** **na základě písemné členské přihlášky**

(1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň

a) obchodní firmu bytového družstva,

b) jméno a příjmení, bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,

c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené představenstvem družstva dle čl. 10, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu, jehož má být uchazeč o členství nájemcem, se další členský vklad vztahuje,

d) potvrzení o úhradě základního členského vkladu a zápisného.

(2) Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu na správě družstva. Má-li být vnesen nepeněžitý vklad, pak o přijetí do družstva rozhoduje vždy shromáždění delegátů.

(3) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30-ti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

Článek 17 Seznam členů

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

(2) Do seznamu členů se zapisuje:

1. Jméno a příjmení, bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu, než je bydliště nebo sídlo člena,
2. den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
3. výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
4. určení, ke kterému předmětu nájmu se vztahuje každý další členský vklad.

(3) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.

(4) Doručuje-li bytové družstvo písemnosti členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje takovou písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu / viz čl. 81 stanov /.

(5) Družstvo vydá každému členu na jejich písemnou žádost a za úhradu nákladů opis nebo výpis údajů, které se týkají jeho osoby, jde-li o jiné údaje pak za stavu, že osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena družstva, kterého se zápis týká s tím, že jeho podpis na této listině musí být úředně ověřen.

Oddíl 2
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) V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:

a) účastnit se prostřednictvím zvolených delegátů jednání a rozhodování shromáždění delegátů,

b) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy. Schůze představenstva družstva či schůze kontrolní komise družstva se člen může zúčastnit pouze tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise předem kladně rozhodne,

c) volit do orgánů bytového družstva, pokud je svéprávný ve smyslu čl. 15 odst. 1 stanov a splňuje další podmínky stanovené zákonem či stanovami družstva,

d) být volen do orgánu bytového družstva, pokud je svéprávný (viz čl. 15 odst.1) a splňuje-li další podmínky stanovené zákonem a dále specifikované těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov, dále je-li osobou bezúhonnou, která zároveň plní své členské či jiné povinnosti vůči družstvu, zejména pokud není v prodlení s předepsanými finančními úhradami,

e) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,

f) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu,

g) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,

h) podat návrh soudu podle ustanovení občanského zákoníku na vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění delegátů, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,

i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,

j) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinnosti plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,

k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze samosprávy, včetně jeho příloh a podkladů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu,

l) na přidělení konkrétně určeného bytu, pokud uhradí stanovený členský vklad nebo dodatečný členský vklad na výzvu družstva ve stanovené lhůtě s tím, že pokud nebude provedena tato úhrada, není člen družstva oprávněn přidělený družstevní byt formou smlouvy o převodu družstevního podílu převádět nebo zatěžovat právními závazky bez souhlasu orgánů družstva,

m) na převod družstevního bytu do osobního vlastnictví po vypořádání finančních dluhů, které na daném bytu váznou při splnění podmínek stanovených pro převod tohoto vlastnictví zákonem nebo směrnicemi družstva,

n) na roční vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytu a vypořádání zjištěných přeplatků či nedoplatků ve lhůtách stanovených zákonem,

o) se seznámit s tím, jak hospodaří družstvo v rámci správy domu a v této souvislosti nahlížet do smluv týkající se jeho domu, jakož i účetních dokladů s provozem domu spojených a zápisů z jednání členské schůze a výboru své domovní samosprávy.

p) v případě výzvy bytového družstva si převést byt do osobního vlastnictví, zejména jde-li o družstevní byt v domě, kde bylo založeno a vzniklo společenství vlastníků bytů v postavení právnické osoby.

(4) V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:

a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva, jakož i všech vnitrodružstevních směrnic včetně domovního řádu.

b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,

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 shromáždění delegátů přijatého v souladu s těmito stanovami.

e) v rámci možností se účastnit jednání volených orgánů družstva, kterých je členem a při jednání respektovat schválený jednací řád a podepisovat k vyžádání prezenční listiny a případnou neúčast řešit udělením písemné plné moci,

f) chránit družstevní majetek, dodržovat předpisy o požární ochraně a je-li v pracovněprávním vztahu vůči družstvu, tak i předpisy ochrany zdraví při práci, udržovat v dobrém stavu svůj byt i společné prostory a zařízení domu,

g) umožnit po předchozím písemném vyzvání pověřeným zástupcům družstva vstup do bytu či pronajatého nebytového prostoru za účelem zjišťování technického stavu, opravy, údržby a instalaci technických zařízení, provedení kontroly a odečtu stavu měřidel spotřeby nebo odstranění havarijního stavu, jehož původ je v daném bytě. V případě havárie musí umožnit vstup i bez předchozí výzvy. Pokud není přítomen a nejsou k dispozici klíče od vstupních dveří a nelze zajistit účast uživatele bytu v krátké době je zástupce družstva oprávněn do bytu vstoupit formou komisního odstranění zámku dveří s tím, že na náklady domu mu bude po skončení prací namontován nový zámek dveří a předány klíče a odstraněno poškození dveří tak, aby vstup do bytu byl pro cizí osoby po tomto zákroku znemožněn,

h) podílet se na financování schválených velkých oprav společných částí domu ve výši určené orgány družstva, pokud bude nutné financování oprav zajistit z cizích zdrojů zejména formou finančního úvěru. V této souvislosti respektovat schválený postup úhrady podílu úvěru, připadajícího na daný byt, včetně stanovených osobních záruk za jeho placení.

j) oznamovat správě družstva důležité informace, které budou mít dopad na trvání členství v družstvu a jeho majetkovou účast, zejména z důvodu své osobní insolvence či nařízení exekuce, vypořádání společného jmění manželů, dědictví či trestu propadnutí majetku, a to z důvodu možných dopadů na další užívání bytu, který náleží družstvu jako jeho vlastníkovu,

k) neposkytovat nepodložené informace třetím osobám, které mohou vést k poškození obchodní pověsti družstva nebo dobrého jména jiného člena družstva,

l) zajistit, aby v případě podnájmu byly ze strany podnájemce plněny za jeho osobu všechny členské povinnosti ve vztahu k udržování čistoty a pořádku ve společných prostorách domu a dodržení dalších povinností stanovené pravidly pro jednání uživatelů bytů v domech (domovní řád). Pokud nebudou zde uvedené další povinnosti plněny, lze rozhodnutím představenstva družstva odejmout souhlas s podnájmem bytu, s navazující povinností nájemce bytu zajistit neprodleně vystěhování problematických podnájemníků z daného bytu.

m) člen družstva či vlastník bytů bydlící v družstevním domě se zdrží všeho co působí, že voda, kouř, zápach, prach, plyn, hluk, otřesy či jiné podobné účinky, které vnikají nebo zasahují jiné byty užívané členy družstva či jejich vlastníky, a to pokud tak koná v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující nerušené užívání bytů, a to nejen v době nočního klidu. Zvláště se zakazuje jednání uživatelů bytů, které způsobuje pachy související s pěstováním a užívání omamných a psychotropních látek. Výjimkou jsou práce na stavební úpravě bytů, pokud jsou dočasně prováděny v souladu s podmínkami, které stanoví svým rozhodnutím stavební úřad nebo správa bytového družstva.

(5) Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4. Neplnění členských povinností vyplývajících ze zákona, vnitrodružstevních směrnic a stanov družstva může být postihováno uplatněním nároku na náhradu škody případně rozhodnutím o zániku členství v bytovém družstvu.

Článek 19

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu-obecně

Práva a povinnosti člena a 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). Není-li v těchto stanovách a v ZOK upraveno jinak, použijí se a platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu s tím, že jsou považována za práva a povinnosti plynoucími z členství v bytovém družstvu.

Oddíl 3
Převod, přechod, rozdělení a splynutí
družstevního podílu

Článek 20
Převod družstevního podílu

(1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje písemnou smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení OZ o uzavírání smluv.

(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, pokud je na sebe smluvně nepřevezme nabyvatel (viz čl. 46 bod 5. těchto stanov).

(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, které obsahuje základní náležitosti jako smlouva sama, nutné pro provedení změny osoby člena družstva do členské evidence družstva. Pokud tyto náležitosti chybí, výše uvedené právní účinky nenastávají.

(5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením shromáždění delegátů.

(6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 46 odst. 1.

Článek 21

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. Jedná se především o případy dědictví družstevního podílu. Případný dědic může svou účast v družstvu vypovědět postupem dle § 603 ZOK nebo představenstvo vyslovit svůj nesouhlas s jeho členstvím ve smyslu § 604 ZOK.

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu, pokud přechodem nedojde k rozdělení družstevního podílu.

(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, a to k datu úmrtí jednoho z manželů.

(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 46 odst. 2.

Článek 22

Rozdělení družstevního podílu

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

(2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou 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 46 odst. 3.

Článek 23

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 odstavce 3.

(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, 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 46 odst. 4.

Oddíl 4

Zánik členství v bytovém družstvu

Článek 24

Způsoby zániku členství

(1) Členství v bytovém družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- b) vystoupením člena družstva nebo vystoupením z důvodu nesouhlasu se změnou stanov družstva,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva, vypořádáním SJM po rozvodu manželství nebo dohodou manželů za trvání manželství,
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
- j) zánikem družstva bez právního nástupce,
- k) pokud člen družstva dlouhodobě neplatí předepsaný udržovací poplatek související s jeho členstvím,
- l) případně jiným způsobem, pokud tak stanoví zákon, jako v případě převodu bytové jednotky do osobního vlastnictví člena družstva, nebo se jedná o rozhodnutí soudu o propadnutí majetku či v rámci výkonu rozhodnutí exekučním postižením družstevního podílu v bytovém družstvu na základě exekučního příkazu vydaného exekučním úřadem.

(2) Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zanikají také tato práva. 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 25

Dohoda o zániku členství

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

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

(3) Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

Článek 26

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 měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.

(2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

(3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.

Článek 27

Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

(1) Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena shromážděním delegátů, a to do 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců od schválení stanov.

(2) K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odstavce 1 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

(3) Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odstavce 1, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a tímto členem se řídí do doby ukončení členství dosavadními stanovami. Členovi družstva náleží nárok na výplatu vypořádacího podílu, pokud není dohodnuto jinak.

(4) Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

Oddíl 5 **Vyloučení člena z bytového družstva**

Článek 28 **Důvody pro vyloučení**

(1) Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen

a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, zejména jestliže opakovaně porušuje povinnosti stanovené domovním řádem družstva, a tímto jednáním je poškozován domovní majetek a hrubě narušováno občanské soužití v domě,

b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,

c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách, jako mimo jiné stav, kdy člen družstva ani po opakované výzvě nesplnil příkaz, který mu byl v souvislosti s výkonem jeho členských povinností uložen orgány družstva, zejména pak jedná-li se o příkazy představenstva nebo usnesení shromáždění delegátů družstva, nebo svým protiprávním jednáním způsobil větší škodu a škodlivý následek dobrovolně neodstranil, nebo ve funkci voleného orgánu překročil rámec svého oprávnění ke škodě družstva nebo rozhodl tak, že zavázal družstvo ke konání nebo plnění povinnosti vedoucí k majetkové nebo finanční újmě družstva.

(3) 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 dále vyloučit

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména pokud nehradí i přes písemné upozornění družstva své povinnosti k úhradě nájemného a záloh za služby, a to ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu.

b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

c) pokud bez souhlasu představenstva uzavře smlouvu o podnájmu družstevního bytu a tento závadný stav i přes výzvu družstva neodstraní v určené lhůtě.

Článek 29

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

(1) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 4.

(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 případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.

(3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva.

(4) Ustanovení odstavců 1 až 3 se nepoužije 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 30

Rozhodnutí o vyloučení

(1) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.

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

(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 o vyloučení ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

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

Článek 31

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

(1) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení jinak toto právo zaniká. K námitkám podaným po uplynutí lhůty se nepřihlíží, pokud představenstvo nerozhodne jinak.

(2) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

Článek 32

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 jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

(2) Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

Článek 33

Společná ustanovení k vyloučení

(1) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení ke shromáždění delegátů nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.

(2) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu k soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení, bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Článek 34

Společná ustanovení k vyloučení

(1) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech kdy, již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo, rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.

(2) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 3 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby, pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho 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.

(3) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

Oddíl 6

Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva

Článek 35

Nárok na vypořádací podíl

(1) Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl. To se netýká případu, kdy k zániku členství dochází na základě smluvního převodu družstevního podílu nebo přechodu členství na osobu dědice.

(2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak.

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

Článek 36

Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

(1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených zákonem o obchodních korporacích a družstvech, tj. do uplynutí 3 měsíců ode dne, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše, nebo jedná-li se o případ, kdy nájemce družstevního bytu byt dosud nevyklidil pak uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení tohoto družstevního bytu. Byl-li člen družstva vyloučen, počítá se tříměsíční lhůta ode dne marného uplynutí pro podání návrhu na neplatnost výpovědi k soudu nebo ode dne nabytí právní moci rozhodnutí soudu, kterým nebylo tomuto návrhu vyhověno.

(2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak. K hodnotě vypořádacího podílu lze započíst finanční pohledávku bytového družstva, i když splatnost pohledávky nastane po uplynutí lhůty pro výplatu vypořádacího podílu.

(3) Do doby, než je byt vyklizen a předán pověřenému zástupci družstva je povinen bývalý člen družstva hradit předepsané nájemné ve stanoveném rozsahu, byť došlo k zániku členství v družstvu a práva nájmu družstevního bytu.

ČÁST ČTVRTÁ
NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1
***Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,
náležitosti nájemní smlouvy***

Článek 37
Základní ustanovení

(1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje zákon o obchodních korporacích a družstvech a tyto stanovy.

(2) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:

- a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
- b) splňuje ostatní podmínky podle výše uvedeného zákona a těchto stanov.

(3) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu, zejména jde-li o nájem místností nebo jiných prostor ve společných prostorách.

(4) Uvolněné družstevní byty mohou být přiděleny novým členům družstva do jejich nájmu rozhodnutím představenstva dle pravidel schválených tímto představenstvem. Přednostní přidělení je možné v případech, kdy se stávající byt užívaný členem družstva – nájemcem stal nezpůsobilým k bydlení z příčin, které nebyly zaviněny tímto nájemcem bytu, nebo byl zbaven práva nájmu bytu nesprávným postupem družstva nebo když člen družstva – nájemce užívá jemu nevyhovující, a přitom funkční byt a tento byt se zaváže vrátit do dispozice družstva či z jiných mimořádných důvodů.

(5) Byty ve vlastnictví družstva, tj. byty které nejsou obsazené a zatíženy právem nájmu člena družstva, a přitom jsou vymezeny jako bytové jednotky dle zvláštního předpisu a takto evidovány v katastru nemovitosti, lze v domech, kde již dochází k převodu vlastnického práva z družstva na členy družstva, převést úplatně do vlastnictví jiné osoby, a to rozhodnutím představenstva družstva.

(6) Rozhodnutím představenstva v případech, kdy se nedaří obsadit uvolněný družstevní byt formou družstevního nájmu, tj. mimo jiné splněním podmínky úhrady dalšího členského vkladu lze neobsazený byt přenechat do běžného nájmu, a to na dobu určitou, i když osobou nájemce nebude člen družstva. V takových případech se nejedná o přidělení družstevního bytu a nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu a platí ustanovení o nájmu bytu dle občanského zákoníku.

(7) Nájemce je oprávněn i užívat společné prostory domu včetně místností, které jsou účelově určené pro společné využití v podobě sušáren, kočárkáren, prádelen, nebo sklepní místností nepřifažené k bytům apod. či balkony a lodžie přístupné ze společných prostor domu, a to jen na nezbytně nutnou dobu. Pokud má nájemce zájem na užívání těchto místností či balkonů /lodžii/, které se nachází ve společných prostorách domu, dlouhodobě jen pro své výlučné užívání, je takové využití možné jen po souhlasu členské schůze DS a na základě smlouvy o nájmu části společných prostor domu a za úplatu.

Článek 38

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

(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. Uvedený právní nárok je konkretizován sepsáním a podpisem smlouvy o nájmu znějící na jméno nového nabyvatele, která zaručuje stejná práva a povinnosti jako smlouva, kterou uzavřel s družstvem v předchozím období převodce.

(3) Ustanovení odstavců 1 a 2 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

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 39

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 41.

Článek 40

- (1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň
- a) označení a popis předmětu nájmu, způsob výpočtu nájemného, který byl schválen shromážděním delegátů podle čl. 41, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
 - b) určení druhů služeb poskytovaných s užíváním družstevního bytu podle určení případných dalších náležitosti s tím spojených podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením,
 - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva – nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
 - d) ujednání o tom, že změny výše nájemného, které budou schváleny usnesením představenstva v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 41., se ode dne jejich účinnosti podle odstavce 2 stávají dodatkem k nájemní smlouvě.
 - e) další náležitosti podle okolností a potřeb družstva jako pronajímatele bytu.

(2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením představenstva provedené v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 41, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

Článek 41 Nájemné

(1) Zásady pro stanovení nájemného určuje svým usnesením shromáždění delegátů v souladu s § 744 zákona o obchodních korporacích tak, že členové bytového družstva - nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady a výdaje vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy domu, výdajů na modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí a příspěvků na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. Při způsobu výpočtu nájemného se postupuje podle ustanovení o dlouhodobé záloze na opravy a investice čl. 66 stanov.

(2) Při zvyšování nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.

(3) Na základě způsobu výpočtu nájemného podle odstavců 1 a 2 určuje představenstvo pro jednotlivé byty (či jiné předměty nájmu) výši zálohových plateb nájemného placených měsíčně, v závislosti na předpokládaných nákladech na správu, opravy a na výdajích na modernizace a rekonstrukce v domě.

(4) Nájemné se platí měsíčně nejpozději do 23. dne příslušného měsíce. Pokud nájemné není řádně hrazeno, má pronajímatel právo účtovat jako sankci úrok z prodlení, jehož výše je stanovena zvláštním právním předpisem.

Článek 42

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

(1) Službami spojenými s užíváním bytů a nebytových prostorů (dále jen „bytů“) obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a poskytování teplé vody, dodávka plynu, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz odpadu. Shromáždění delegátů však svým usnesením určí podle konkrétních podmínek a potřeb v domě (v jednotlivých domech), které druhy služeb a v jakém rozsahu jsou poskytovány v rámci bytového družstva a v případě tohoto určení se nepoužije obecné vymezení druhů služeb uvedené (podle zvláštního zákona) ve větě první tohoto odstavce. Usnesení shromáždění delegátů o určení druhu a rozsahu poskytovaných služeb je závazné pro všechny nájemce v domě (v jednotlivých domech) bytového družstva.

(2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. 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. Měsíční zálohy na dodávku vody a odvádění odpadních vod se zpravidla pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční spotřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem s možnou úpravou takto zjištěné sazby maximálně do výše 10 %. V případě, že nájemce je v prodlení s placením záloh ve stanoveném termínu, je pronajímatel oprávněn účtovat denní poplatek z prodlení, jehož výše je stanovena zvláštním právním předpisem.

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

(4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje shromáždění delegátů, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu nebo příjemci služeb schválením na ČS DS a shromáždění vlastníků bytů. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

(5) Stejný postup platí ve smyslu čl. 42 i pro úhradu služeb hrazených nájemci nebytových prostor či prostor vymezených do společných částí domu.

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

Článek 43
Základní práva a povinnosti bytového družstva
jako pronajímatele družstevního bytu

(1) Bytové družstvo zejména:

- a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
- b) 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 příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
- d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 45 odst. 3. 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 vyhradit si v nájemní smlouvě nebo usnesením schváleným představenstvem družstva udělování předchozího písemného souhlasu s přijetím nové osoby do nájemcovy domácnosti vyjma případů, kdy se jedná o osobu blízkou, anebo další případy zvláštního zřetele hodné se zřetelem na sociální důsledky nebo zdravotní stav žadatele.

(3) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení představenstva družstva, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek 44
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 v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, při důsledném respektování pravidel stanovených tzv. domovním řádem družstva,
- b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. 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 družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Určuje-li nájemní smlouva anebo usnesení shromáždění delegátů právo bytového družstva udělovat předchozí souhlas s přijetím nové osoby do nájemcovy domácnosti, je povinen si nájemce nejdříve vyžádat tento souhlas bytového družstva, jinak se přijetí další osoby do domácnosti považuje za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení shromáždění delegátů, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,

d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě na své náklady v rozsahu určeném podle článku 45 odst. 3.,

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 domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě v rámci návštěvy,

g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, a její náprava nemá povahu drobných oprav, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,

h) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,

i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot, umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.

(2) Nájemce není oprávněn 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 ředitele Správy bytového družstva, na základě písemného vyjádření výboru DS. Dále je nutné 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.

(3) 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, včetně vymezení doby, po kterou lze v týdnu provádět práce s velkou mírou hluku. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

(4) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat. Toto podnikání však může mít charakter provádění administrativních prací nebo jiné pracovní činnosti, která nezatěžuje dům a jeho byty a společné prostory hlukem, imisemi nebo zvýšenou návštěvností. Pokud se tak stane je bytové družstvo oprávněno svůj souhlas zrušit a podnikající osoba provést změnu adresy sídla svého podnikání.

(5) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem a v případě havarijního stavu lze do bytu vstoupit komisním způsobem, který je uveden v čl. 18 odst. 4 písm. g.

(6) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.

(7) Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v souhlasu k dočasnému užívání bytu má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájemem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak se dopouští závažného porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

(8) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením.

(9) Nájemce je povinen chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením shromáždění delegátů nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením shromáždění delegátů.

Článek 45

Opravy a údržba v bytě

(1) Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení shromáždění delegátů.

(2) Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením shromáždění delegátů. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu:

a) spojené s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu pořízeného nákladem nájemce, popřípadě s jeho výměnou,

b) spojené s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k rozvodům, které jsou součástí společných prostor domu,

c) spojené s odstraněním škod na stavebně technickém stavu a vybavení daného bytu, které tvoří dle prohlášení o vymezení bytových jednotek jeho součást nebo pevné příslušenství, a které byly způsobeny jeho přičiněním nebo přičiněním osob, které jsou členy společné domácnosti nájemce nebo které se zde přechodně zdržují z důvodu jeho návštěvy.

(3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují rozvody plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, příklady společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí / v tomto případě jen pokud by byly financovány z fondu oprav/, pokud shromáždění delegátů nerozhodne jinak.

(4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených občanským zákoníkem v ustanoveních o nájmu bytu.

Článek 46

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 nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

(3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem toho, kterého 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 podílem spojených.

(4) Při splnutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového 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, 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. Nabyvatel je proto oprávněn si vyžádat od orgánů družstva písemné potvrzení o stavu dluhů souvisejících s převáděným podílem s tím, že v takovém případě je dáno i ručení převodce za úhradu těchto dluhů.

(6) Ustanovení odstavců 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

Oddíl 4

Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

Článek 47

Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu

(1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními 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 součásti společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

(6) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.

(7) V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

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

Článek 48

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 občanského zákoníku, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních tohoto zákona o manželství.

Článek 49

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

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

(2) Na ukončení nájmu bytů v družstevním vlastnictví, které jsou pronajaty na základě nájemní smlouvy uzavřené dle ustanovení občanského zákoníku, se vztahují ustanovení o výpovědi z nájmu bytů.

(3) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů jako náhradní adresa.

(4) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v domovním řádu schváleném usnesením shromáždění delegátů, 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 bytového družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva-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.

(8) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 6 mohou být upraveny usnesením shromáždění delegátů, schválením změn v domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů uzavřených mezi bytovým družstvem a členy – nájemci družstevních bytů.

(9) Nájem bytu ve vlastnictví družstva, který není užíván formou družstevního nájmu, se výlučně řídí ustanoveními občanského zákoníku, včetně práva pronajímatele na uplatnění výpovědi z nájmu bytu.

ČÁST PÁTÁ

ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1

Obecná ustanovení o orgánech

Článek 50

Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou:

- volené orgány družstva,
 - a) shromáždění delegátů,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise,
 - d) výbor samosprávy,
- nevoleným orgánem družstva je členská schůze domovní samosprávy.

Článek 51

Společná ustanovení

(1) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

(2) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v občanském zákoníku a v zákoně o obchodních korporacích.

(3) Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.

(4) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva, a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení zákona o obchodních korporacích o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK). Pokud došlo porušením povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře člena orgánu ke škodě, je

povinen tento člen nahradit újmu, kterou svým jednáním způsobil. Důkazní břemeno o tom, zda jednal s péčí řádného hospodáře, nese člen voleného orgánu.

(5) Funkční období volených orgánů je 5 let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně bez ohledu na to, kdy byl do funkce zvolen. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

(6) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní kdykoliv odstoupit. Příslušný orgán je povinen odstoupení projednat bez zbytečného odkladu na nejbližším zasedání jinak výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení oznámení. Pokud odstoupení oznámí odstupující člen na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena jiný okamžik zániku funkce.

Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní být rozhodnutím orgánu, který jej zvolil, odvolán. Tento postup je přípustný zejména pokud neplní úkoly související s výkonem jeho funkce, nebo způsobil svým jednáním škodu družstvu, bez omluvy se delší dobu neúčastní jednání svého voleného orgánu nebo jeho jednání vůči členům domovní samosprávy nebo jiným členům družstva je v rozporu s dobrými mravy, nebo porušuje domovní řád a jiné směrnice družstva.

(7) Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.

(8) Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do doby konání příštího shromáždění delegátů, kde bude provedena řádná volba člena orgánu.

(9) O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal zápis, který obsahuje, alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle zákona o obchodních korporacích a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném shromážděním delegátů. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.

(10) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.

(11) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 10) funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení shromáždění delegátů může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

(12) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními občanského zákoníku o příkazní smlouvě, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze zákona o obchodních korporacích něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena směrnicí schválenou shromážděním delegátů, anebo je schválena usnesením shromáždění delegátů v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici shromáždění delegátů.

(13) V případě, že členové statutárního orgánu družstva nebo výboru samosprávy provádějí právní či jiná jednání na základě usnesení shromáždění delegátů, představenstva družstva, členské schůze a výboru domovní samosprávy, nelze z jejich jednání vyvozovat osobní odpovědnost, jestliže se od těchto rozhodnutí neodchylují. To platí i pro plnění úkolů, které jsou založeny schválenými plány hospodaření družstva nebo provedení věcí postupem, který určují obecně závazné právní předpisy nebo vnitřní směrnice družstva. V takovém případě podpisy osob jednajících za družstvo na smlouvách, rozhodnutích či jiných úředních listinách nemají povahu jejich osobních rozhodnutí, a proto případnou odpovědnost ve vztahu ke třetím osobám na sebe přejímá družstvo jako konající právnická osobnost.

(14) V ostatním se použijí ustanovení zákona o obchodních korporacích a občanského zákoníku, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

(15) Přijímání rozhodnutí volených orgánů družstva se provádí formou hlasování s tím, že stanovy připouští jak formu veřejného hlasování zvednutím ruky hlasující osoby, tak i formu tajného hlasování, pokud se tak rozhodne příslušné shromáždění nebo členská schůze. Závažná rozhodnutí lze přijímat i formou tzv. anketního hlasování, tj. bez potřeby svolat členskou schůzi s tím, že v takovém případě se hlasování účastní všichni členové dané samosprávy a vlastníci bytů v daném domě, kterým se doručí potřebné písemnosti. Závazné podmínky tohoto způsobu hlasování jsou upraveny v dalších ustanoveních stanov družstva.

Oddíl 2 Shromáždění delegátů

Článek 52 Postavení a působnost shromáždění delegátů

(1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem bytového družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze. Účast na jednáních tohoto orgánu je přiznána zvoleným delegátům či jejich náhradníkům a představenstvem pozvaných hostů.

(2) Shromáždění delegátů:

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a stanoví pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech,
- c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, přičemž se postupuje podle čl. 51 odst. 12 stanov,
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce člena statutárního orgánu podle § 59 zákona o obchodních korporacích a její změnu a zrušení,
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 zákona o obchodních korporacích,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 zákona o obchodních korporacích,
- j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti členů družstva,
- k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
- l) rozhoduje o vydání dluhopisů a schvaluje smlouvu o tichém společenství, její změnu a zrušení, pokud to není v rozporu s § 727 zákona o obchodních korporacích, s § 730 a s dalšími ustanoveními citovaného zákona o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
- m) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
- n) schvaluje formou směrnic zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, schvaluje výši poplatků na správu družstva podle čl. 41 odst. 4 těchto stanov a jiná závazná pravidla, pokud si vyhradí rozhodování o těchto věcech.
- o) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- s) schvaluje zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva,
- t) schvaluje statuty fondů
- u) projednává a schvaluje zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti SBD,

- v) rozhoduje o odvoláních proti usnesením představenstva, nebo změně či zrušení pravomocného rozhodnutí představenstva či předsedy představenstva, pokud při jejich vynesení došlo k porušení obecných právních předpisů nebo stanov družstva, a pokud od nabytí daného rozhodnutí neuplynuly více jak dva roky.
- z) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

(3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích ani stanovy do jeho působnosti nesvěřují, to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené výše uvedeným zákonem výlučně do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.

(4) Jestliže si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na témže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.

Článek 53

Svolání shromáždění delegátů

(1) Představenstvo svolává shromáždění delegátů podle potřeby, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Shromáždění delegátů, na kterém se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

(2) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v zájmu družstva nebo jej o to požádá kontrolní komise nebo 10 procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezankl. Pokud představenstvo v uvedených případech shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu nesvolá, může shromáždění delegátů svolat nejméně jedna třetina členů představenstva, likvidátor, nebo kontrolní komise.

(3) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do 30 dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do 10 dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.

(4) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o shromáždění delegátů.

(5) Představenstvo je povinno také svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.

(6) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu také poté

a) kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat,

b) družstvu hrozí úpadek nebo se dostalo do úpadku.

(7) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění delegátů uveřejní pozvánku na shromáždění delegátů na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle všem delegátům na adresu bydliště delegáta, uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem a s jeho souhlasem i elektronickou formou.

(8) Pozvánka na shromáždění delegátů obsahuje alespoň:

a) firmu a sídlo bytového družstva,

b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů, místo a doba zahájení shromáždění delegátů se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se ho zúčastnit,

c) označení, zda se svolává shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů,

d) program shromáždění delegátů

(9) Družstvo informuje vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva nebo informační desce družstva. Představenstvo zajistí, aby v této souvislosti byla zpřístupněna roční účetní závěrka družstva 15 dnů před konáním shromáždění delegátů.

(10) K pozvánce se přikládají písemné doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, pokud si to povaha projednávaného bodu vyžaduje, a to dle rozhodnutí představenstva družstva.

(11) Na žádost 10 % zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit rozhodnutím představenstva, ale pouze rozhodnutím shromáždění delegátů za stavu, že se zasedání účastní 100 % pozvaných delegátů.

(12) O průběhu shromáždění delegátů a jeho usneseníh, o volbě členů orgánu, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud jednací řád neurčí jinak, a to do 15 dnů od konání shromáždění delegátů. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina a písemné materiály, které byly předloženy nebo přečteny delegátům shromáždění. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem ze shromáždění delegátů určí shromáždění svým usnesením nebo v jednacím řádu.

(13) Usnesení shromáždění se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:

- a) změnu stanov,
- b) zrušení družstva s likvidací,
- c) přeměnu družstva na jinou právní formu,
- d) schválení převodu takové části družstva, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury družstva nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

V těchto případech je nutná účast notáře a pořízení notářského zápisu z jednání.

(14) Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení v úplném znění bez zbytečného odkladu zveřejní představenstvo oznámením vyvěšeným po dobu 60 dnů ode dne konání shromáždění delegátů na informační desce družstva.

(15) Shromáždění delegátů může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

(16) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.

(17) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Článek 54

Usnášeníschopnost shromáždění delegátů

(1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.

(2) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.

(3) Každý delegát má při hlasování na shromáždění delegátů jeden hlas.

(4) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.

(5) Pro posouzení schopnosti shromáždění delegátů se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát, to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.

(6) V případě rozhodování o:

- a) uhrazovací povinnosti,
- b) zrušení družstva s likvidací, nebo
- c) přeměně družstva,

je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.

Článek 55 **Náhradní a jiná shromáždění delegátů**

(1) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně shromáždění delegátů, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.

(2) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však 5 delegátů.

(3) Každý člen družstva může požádat o vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jeho pořízením (zápisy jsou také k dispozici členům na webových stránkách družstva).

(4) Shromáždění delegátů se může konat mimořádně i formou dílčích schůzí s tím, že program jednání a návrh usnesení bude pro všechny schůze stejný. Uvedený postup se použije zejména pro případy rozhodování o individuální věci spadající do působnosti shromáždění a vyžadující rychlé přijetí daného rozhodnutí. Výsledek hlasování se zjišťuje součtem hlasů ze všech dílčích schůzí. Přijaté usnesení má pak stejné právní důsledky jako usnesení přijatá v rámci řádného zasedání shromáždění delegátů. Tímto postupem však nelze přijímat usnesení, kterým se rozhoduje o změně stanov, koncepci rozvoje družstva, zásadách nebo pravidlech hospodaření, schvalování roční účetní závěrky nebo odvoláních proti rozhodnutím představenstva družstva.

(5) Delegáti jsou zařazeni do jednotlivých dílčích členských schůzí dle místa svého bydliště s tím, že představenstvo určí, kterých dílčích schůzí se v rámci územního členění delegáti z Liberce, Jablonce nad Nisou, České Lípy, Děčína či Nového Boru, přímo účastní.

(6) Návrh programu jednání a návrh usnesení bude stejný pro všechny dílčí schůze. Doplnění programu není přípustné. Z každé dílčí schůze se pořídí písemný zápis, který obsahuje den a místo jednání, jeho program, účast delegátů a dále průběh projednávání jednotlivých bodů, včetně zápisu diskusních příspěvků a výsledků hlasování o usneseních k těmto bodům. Na základě zápisů z dílčích schůzí představenstvo pořídí souhrnný zápis obsahující výše uvedené údaje. Součástí archívního zápisu jsou prezenční listiny a písemné materiály, které byly pořízeny k jednotlivým bodům jednání.

(7) Mezi konáním první a poslední dílčí členské schůze nesmí uplynout doba delší jak 21 kalendářních dnů, jinak platí, že žádné usnesení nebylo přijato. Případná malá účast na některé z dílčích schůzí neznamená, že se tato dílčí schůze nemůže konat, neboť rozhodující pro přijetí usnesení je celkový součet účastníků a jejich hlasů ze všech schůzí.

(8) Pro projednání věcí souvisejících s dalším postupem rozvoje družstva či koncepčních věcech souvisejících s hospodařením družstva před jejich projednáním na shromáždění delegátů lze svolat představenstvem družstva oblastní konference. Jednání těchto konferencí se řídí statutem, který schvaluje shromáždění delegátů. Přijaté závěry jsou zavazující pro zpracování zpráv předkládaných k rozhodnutí shromáždění delegátů nebo představenstva družstva.

Článek 56 **Funkce delegáta**

(1) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že jeden volební obvod odpovídá jedné domovní samosprávě. Na takto stanovený volební obvod je volen též za každého delegáta jeden náhradník.

(2) Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.

(3) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o jeho řádném odvolání.

(4) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce delegátů, ani konání nových voleb delegátů.

(5) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.

(6) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.

(7) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, Nemůže proto podávat návrhy v rozporu s většinovým názorem členů DS, ani jako svůj osobní názor, neboť zastupuje DS a její členskou schůzi. Proto je povinen tento družstevní orgán informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.

(8) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyzoomí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.

(9) Za každého delegáta může být zvolen jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže účastnit shromáždění delegátů (SD), je oprávněn se jej účastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva

a povinnosti jako delegát. Ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně. Není-li náhradník delegáta zvolen a tato funkce obsazena nebo pro dlouhodobé zdravotní problémy či pracovní povinnosti není schopen delegát ani náhradník tuto funkci na daném SD vykonávat, může se shromáždění zúčastnit představenstvem k tomuto účelu a pro dané SD pověřený člen domovní samosprávy, kterému náleží stejný rozsah práv a povinností jaký přísluší delegátovi shromáždění.

Článek 57 Seznam delegátů

(1) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.

(2) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj výpisy a opisy.

Článek 58 Neplatnost usnesení shromáždění delegátů

(1) Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení shromáždění delegátů je i rozpor s dobrými mravy.

(2) Usnesení shromáždění delegátů je neplatné jen z toho důvodu, že

- a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem,
- b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění delegátů není zvolen delegát a jeho náhradník,
- c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval,
- d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.

(3) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo jiných právních předpisů, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumat.

Oddíl 3

Volené orgány a jiné orgány bytového družstva

Článek 59

Představenstvo

(1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva. V některých případech může představenstvo zmocnit svým rozhodnutím k podpisu některých listin ředitele správy družstva. Ve věcích týkajících se vnitřních záležitostí družstva může z rozhodnutí představenstva podepisovat sám předseda nebo místopředseda představenstva.

(2) Družstvo zavazující se k dlouhodobému nebo opakovanému obchodnímu závazku, musí takový závazek provést v písemné formě především uzavřením smlouvy. Ústní, telefonické nebo mailové uzavírání obchodních závazků je přípustné pouze pro jednorázové objednání dodávek administrativních potřeb nebo nákupu drobného materiálu pro údržbu budovy či vyžádání odborných posudků. V případě provedení opravy společných částí domu nebo opravy či výměny technického zařízení budovy, lze po předchozím souhlasu ředitele Správy družstva vystavit písemnou objednávku do hodnoty 50.000,- Kč včetně DPH a její doručení prostřednictvím emailového spojení. V ostatních případech, se vyžaduje forma písemné smlouvy, jinak je závazek neplatný.

(3) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesevěřují do působnosti shromáždění delegátů, kontrolní komise nebo orgánů samosprávy, pokud jsou podle stanov rozhodnutím shromáždění delegátů zřízeny.

(4) Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení shromáždění delegátů, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení shromáždění delegátů, předkládá shromáždění delegátů ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce. Jmenuje a odvolává ředitele Správy bytového družstva. Zároveň zajišťuje konkrétní provedení směrnic a zásad přijatých shromážděním delegátů pro jednotlivé domovní samosprávy a domy, včetně úpravy výše nájemného v případech, kdy se nájemné jeví jako nedostatečné pro zajištění potřeb údržby nebo opravy domu. Je oprávněno vydávat formou usnesení příkazy výborům DS a Správě družstva, a ve věcech, které nejsou svěřeny do výhradní působnosti shromáždění delegátů, vydávat směrnice upravující zejména bližší podmínky k výkonu hospodářské činnosti bytového družstva.

(5) Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva.

(6) Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi mimořádné skutečnosti, které mohou mít negativní důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

(7) Představenstvo má 5 členů a je voleno shromážděním delegátů na funkční období 5 let. Funkci v představenstvu může vykonávat pouze jeden zaměstnanec bytového družstva. Přičemž, nemůže být volen do funkce předsedy představenstva. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období. Současně s představenstvem jsou voleni dva náhradníci, kteří budou instalováni do představenstva na místo členů představenstva, kterým zanikne mandát v průběhu funkčního období představenstva.

(8) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby s obdobným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

(9) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 8 předem informovat shromáždění delegátů. 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, které pozastaví výkon jeho funkce do doby, než shromáždění delegátů vysloví nesouhlas nebo souhlas s výkonem funkce člena představenstva.

(10) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho nebo více místopředsedů, pokud si shromáždění delegátů svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy (více místopředsedů) trvale do své působnosti. Volí-li tyto funkcionáře (předsedu, případně i místopředsedu) přímo shromáždění delegátů, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva.

(11) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.

(12) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda (místopředsedové v určeném pořadí), zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze poštou, popřípadě elektronickou poštou.

V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání, k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.

(13) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas nadpoloviční většina členů představenstva. Přijatá usnesení představenstva zavazují k jejich provedení všechny členy představenstva, i když nehlasovali pro jejich přijetí.

(14) Představenstvo rozhoduje formou usnesení, a to většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu jeho předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije. Vůči rozhodnutím představenstva jednali se o akty hospodářského řízení nebo obchodního vedení lze podat odůvodněné námitky nejpozději do 5 dnů ode dne jejich zveřejnění. Pokud jim představenstvo nevyhoví, platí usnesení v původním schváleném znění. Jde-li o žádosti členů družstva k uplatnění jejich osobních nároků, může představenstvo v rámci svého usnesení uvést, že lze rozhodnutí změnit jen při splnění určitých, usnesením daných, podmínek. Jinak usnesení zavazuje daného žadatele ode dne jeho doručení. Usnesení představenstva, které obsahuje doložku o odvolání, nabývá své platnosti a účinnosti uplynutím stanovené odvolací lhůty, zpravidla v délce 15 dnů. Podané odvolání v takovém případě řeší shromáždění delegátů, které stanoví konečné rozhodnutí v dané věci.

(15) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a předsedajícím určený ověřovatel nebo ověřovatelé zápisu. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi a předsedům DS. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

(16) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda představenstva. Přitom respektuje příslušná právní předpisy, stanovy a směrnice družstva či představenstva, přijatá usnesením představenstva a postavení ředitele Správy družstva, jak vymezuje čl. 64 bod 4 stanov družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda, je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.

(17) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.

(18) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva zvolený dle odstavce 7 této části stanov, v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do doby konání příštího shromáždění delegátů. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první z důvodů, že není k dispozici náhradník, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva a nové náhradníky.

Článek 60 Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze shromáždění delegátů a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy. Výkon kontrolní činnosti je zejména zaměřen na hospodaření bytových středisek a neměl by zasahovat do obchodního vedení bytového družstva zajišťovaného představenstvem družstva, které nese osobní odpovědnost za hospodaření družstva.

(2) Kontrolní komise má 3 členy, kteří jsou voleni shromážděním delegátů na funkční období 5 let. Současně s volbou členů kontrolní komise je shromážděním delegátů volen jeden náhradník. V případě smrti člena kontrolní komise, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník kontrolní komise zvolený shromážděním delegátů. Není-li takový náhradník, může kontrolní komise v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy kontrolní komise (kooptovat) do doby konání příštího shromáždění delegátů. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen kontrolní komise, který nastoupil na uvolněné místo člena kontrolní komise, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena kontrolní komise. Nelze-li *uplatnit postup podle věty první z důvodů, že není k dispozici náhradník, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise a nového náhradníka.*

(3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si shromáždění delegátů svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.

(4) Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.

(5) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

(6) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé roční nebo jiné účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti členů.

(7) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

(8) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise. Zahájení výkonu kontrolní činnosti se předem projedná s ředitelem správy družstva, který zajistí potřebnou součinnost podřízených zaměstnanců. Obdobně se postupuje při projednání výsledku kontroly. Postup při výkonu kontrolní činnosti upravuje vnitřní kontrolní řád.

(9) Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu bytového družstva, zřízeného podle stanov.

(10) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.

(11) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

(12) Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení článku 59 odstavce 6, 7, 13, 15 a 16.

Článek 61

Domovní samospráva bytového družstva

(1) Domovní samospráva je vnitřní organizační jednotkou bytového družstva bez právní osobnosti. Nemůže proto konáním svých orgánů zavazovat bytové družstvo k plnění právních, obchodních či jiných finančních a věcných povinností formou objednávek nebo uzavíráním smluv, pokud k tomu nemá zmocnění ze strany představenstva družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo neurčí jinak. Samospráva se zřizuje rozhodnutím představenstva, které stanoví počet domů a okruh její působnosti, jímž je obvykle středisko bytového hospodářství vymezené v článku 68 stanov. Představenstvo je oprávněno provádět změny v jejich složení rozdělením nebo sloučením, případně ukončit jejich činnost, zejména v případě, pokud vzniká v domech takové DS společenství vlastníků bytů jako právnická osoba nebo není-li o výkon samosprávné činnosti mezi členy DS zájem. V samosprávě se organizují členové bytového družstva zejména za účelem efektivnějšího výkonu svých členských práv a povinností v rámci působnosti samosprávy zejména:

a) v záležitostech týkajících se nájmu družstevních bytů a práv a povinností bytového družstva jako pronajímatele, včetně záležitostí oprav, údržby, modernizace apod. družstevních bytů, zajišťovaných bytovým družstvem jako pronajímatelem,

b) příprav návrhů a námětů pro vystupování zástupce bytového družstva na shromáždění vlastníků jednotek, pokud jde o dům rozdělený na jednotky podle právních předpisů o vlastnictví bytů (o bytovém spoluvlastnictví podle OZ),

c) dalších záležitostí plynoucích z členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

(2) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení a výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy.

Podle rozsahu práv se zařazují samostatně:

a) členové – nájemci družstevních bytů a družstevních nebytových prostor (samosprávy bydlících),

b) členové – nájemci družstevních bytů a družstevních nebytových prostor spolu s členy – vlastníky bytů a nebytových prostor (samosprávy členů nájemců a členů vlastníků v domech, kde dosud nejsou dány podmínky pro vznik společenství vlastníků bytů v postavení právnické osoby). Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.

(3) Orgány družstva zajišťující činnost samosprávy jsou členská schůze a výbor DS. Pro volbu členů výboru či předsedy samosprávy platí, že do této funkce může být zvolen člen družstva, který je zároveň členem dané samosprávy, který zde má trvalé bydliště nebo zde trvale žije, a který jak v minulosti, tak i v přítomnosti svým osobním jednáním nebyl a není v rozporu s právními předpisy a dobrými mravy. V mimořádných případech může být do funkce člena výboru nebo předsedy samosprávy zvolen člen-vlastník bytu, kterému v době volby náleží členství v družstvu. V případě ukončení výkonu volené funkce končí zároveň i členství v družstvu s tím, že složený základní členský vklad se vypořádá.

(4) Pokud v okruhu působnosti domovní samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek v postavení právnické osobnosti dle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat samostatně o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Pokud toto společenství nemá dosud toto postavení, postupuje se při rozhodování o věcech správy a provozu domu dle čl. 65 stanov družstva dle předpisů platných pro bytová družstva, pokud zákon nestanoví jinak.

(5) Neplní-li po delší dobu orgány samosprávy své povinnosti určené těmito stanovami, Pravidly pro užívání jednotek či Pravidly pro správu majetku nebo jinými vnitrodružstevními předpisy, nebo nedojde ke zvolení výboru nebo předsedy samosprávy, může představenstvo svým rozhodnutím zřídit na náklady samosprávy tzv. administrativní správu.

(6) Zřízením administrativní správy se omezuje výkon práv dané samosprávy, kdy nemá zastoupení na shromáždění delegátů, nemá právo podávat návrhy na kandidáty pro volbu do orgánů družstva. Administrativní správce plní úkoly, které jinak náleží členské schůzi nebo výboru DS, v nezbytně nutném rozsahu tak, aby byl zajištěn výkon základních činností souvisejících s opravami, údržbou, revizemi a běžným provozem domu v podobě dodávek služeb. Podrobný obsah výkonu administrativní správy stanoví pravidla schválená představenstvem družstva.

(7) Pokud pominou důvody, pro které byla administrativní správa zřízena, rozhodne představenstvo o jejím ukončení s tím, že výkon práv a povinností DS přechází na výbor DS nebo jeho předsedu, pokud nebyl zvolen výbor.

(8) Činnost samosprávy je rozdělena na dva základní okruhy:

a) okruh samosprávné činnosti, kterou vykonávají orgány DS zahrnující organizační, distribuční či evidenční práce pro členy samosprávy včetně schvalování a kontroly plnění rozhodnutí,

b) okruh technické péče o domy, který organizačně zajišťuje správa družstva prostřednictvím technických správců domů, kteří za výkon takové činnosti odpovídají. Proto případné opravy či rekonstrukce, které mají v úmyslu orgány DS realizovat, je nutné, aby tyto záměry byly prováděny ve spolupráci s těmito správci. Náplň těchto okruhů stanoví představenstvo družstva.

Článek 62 **Členská schůze samosprávy**

(1) Členská schůze samosprávy je nevoleným orgánem družstva, které se účastní s hlasovacím právem všichni členové-nájemníci bytů či vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti, pokud jim bylo zachováno členství v bytovém družstvu. Jinak organizování schůzí vlastníků bytů řeší čl. 65 odst. 2 stanov.

(2) Členská schůze samosprávy zejména:

- a) projednává záležitosti v působnosti samosprávy a svoje usnesení předkládá představenstvu družstva, které je povinno je projednat,
- b) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
- c) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu,
- d) projednává výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, rozhoduje o způsobu vypořádání rozdílu z vyúčtování záloh na nájemné a služby a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření, může v této souvislosti navrhnout představenstvu odchýlný způsob úhrady oprav v bytech či společných částech domu, úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou domu, či výši příspěvku na dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu společných částí domu (fond oprav) či čerpání této zálohy,
- e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
- f) volí ze svého středu předsedu a další členy výboru samosprávy a odvolává je z jejich funkcí, nebo jen předsedu samosprávy, pokud nelze zajistit potřebný počet členů samosprávy pro volbu jeho výboru,
- g) projednává zprávy delegátů o jednání shromáždění delegátů,
- h) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k pronajímaným nebytovým prostorům,
- ch) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem. Na funkci delegáta se přednostně navrhuje zvolený předseda DS,
- i) předkládá správě družstva návrh dlouhodobého plánu oprav společných částí domu včetně předpokládaných finančních nákladů,

(3) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka. V případě nutné potřeby je oprávněn členskou schůzi DS svolat kdykoliv předseda představenstva.

(4) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:

- a) jedna třetina členů všech členů samosprávy
- b) představenstvo družstva
- c) delegát samosprávy.

(5) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odstavce 4 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.

(6) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva. Průběh členské schůze se řídí jednacím řádem s tím, že řídícímu se přiznává právo vykázat člena samosprávy ze schůze, pokud jeho jednání je i přes upozornění v rozporu se stanovami družstva nebo dobrými mravy.

(7) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně 8 dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích výboru samosprávy ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy. Z jednání členské schůze se pořizuje nejpozději do 15 dnů ode dne konání písemný zápis, který obsahuje údaje o účasti členů samosprávy, schváleném programu jednání, a dále zásadní údaje o obsahu projednaných bodů, včetně usnesení a výsledků hlasování k daným usnesením. Obsah zápisu kontroluje a podepisuje předseda DS či předsedající schůze a určený ověřovatel zápisu. Součástí zápisu je prezenční listina, pozvánka a písemné plné moci vystavené členy samosprávy.

(8) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se konat o čtvrt hodiny později, je-li přítomno nejméně 20 % členů dané samosprávy a v samosprávách s počtem pod 12 členů pak za účasti nejméně 3 členů náhradní členské schůze. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny v pozvánce jako pořad jednání. Pokud počet přítomných je dosažen před uplynutím této lhůty, lze zahájit tuto schůzi bez dodržení této lhůty. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Rozhodovat o velkých opravách společných částí domu v souladu s vnitřními předpisy družstva s rozpočtovým nákladem přes 150.000,- Kč bez DPH, lze pouze za předpokladu, že ostatní členové DS se k věci vyjádří formou anketního hlasování, a to schválením usnesení z této schůze nebo jeho nesouhlasem. Platí, že v takovém případě musí hlasovat pro dané usnesení nadpoloviční většina hlasů všech členů samosprávy.

(9) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem. V případě, že se nemůže členské schůze osobně účastnit, je oprávněn vystavit písemnou plnou moc na jiného člena samosprávy nebo osobu s ním žijící ve společné domácnosti, ve které jej zmocní k účasti na jednání a hlasování na této schůzi. Člen – nájemce družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.

(10) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 9 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů – společných členů.

(11) Člen, který má v jednom a též družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství a společné členství manželů se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 8.

(12) Rozhodnutí členské schůze, které vede k finančním ztrátám družstva nebo dané samosprávy, a které bylo přijato v rozporu s platnými právními předpisy, vnitrodružstevními předpisy či usneseními shromáždění delegátů nebo představenstva družstva, se jako finanční ztráta vypořádá výhradně vůči fondu dlouhodobých záloh na opravu a údržbu dané samosprávy.

(13) V případech, kde je důležité, aby se k dané věci měli nezpochybnitelnou možnost vyjádřit se všichni členové DS, včetně vlastníků bytů, může na základě rozhodnutí představenstva družstva, či jeho předsedy, členská schůze domovní samosprávy a vlastníci bytů v domech, kde dosud není zřízeno společenství vlastníků bytů jako právnická osoba, přijímat rozhodnutí formou anketního hlasování. Jedná se zejména o přijetí závažného rozhodnutí, jakým je například změna dodavatele tepla a TUV, přijetí úvěru, provedení finančně náročné opravy společných částí domu spojené se zvýšením platby na dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu, přijetí zástavy či věcného břemene, apod. Příslušnému hlasování může předcházet společné informativní jednání, a to za účelem vysvětlení věcné a finanční podstaty projednávané věci, včetně vysvětlení způsobu tvorby usnesení a hlasování, a to jak s členy družstva, tak i vlastníky bytů nacházející se v působnosti dané samosprávy, tak i vlastníky bytů v daném domě, kteří jsou oprávněni z titulu spoluvlastnictví se daného hlasování účastnit. V případech, kdy je rozhodnuto o způsobu rozhodování anketním hlasováním v dané věci, je takovýto způsob závazný.

(14) Hlasovací lístky, které musí obsahovat návrh usnesení, krátkou důvodovou zprávu, způsob hlasování a jméno a příjmení hlasujícího, a dále termín do kdy lze a komu hlasovací lístek vrátit s tím, že lhůta pro hlasování nesmí být kratší než 15 dnů., se předloží všem členům samosprávy a vlastníků bytů v daném domě s tím, že hlasování je platné, pokud se vrátí více jak nadpoloviční většina předaných hlasovacích lístků. Pro přijetí usnesení u členů družstva je nutné, aby bylo pro více jak 50 % z takto hlasujících fyzických členů. U vlastníků bytů pro přijetí usnesení platí ustanovení čl. 65 bod 6. Stanov družstva. Hlasování za bytové družstvo, jako vlastníka bytů, se v tomto případě posuzuje dle výsledku hlasování provedeného členy dané domovní samosprávy družstva. Hlasovací lístky, které nejsou v daném termínu vráceny, se hodnotí jako nesouhlas s navrženým usnesením.

(15) Výsledek anketního hlasování s přijatým usnesením se uveřejní na úřední desce dané domovní samosprávy a stává součástí písemného zápisu, který se k danému anketnímu hlasování pořizuje, který bude společný a posuzován jako společný záznam z členské schůze a ze schůze vlastníků s tím, že vrácené hlasovací lístky zároveň slouží jako podklad pro zjištění prezence. Uvedený zápis se zároveň zašle těm vlastníků a členům družstva, kteří v domě přímo nebydlí nebo si ho písemně vyžádali.

Článek 63

Výbor samosprávy

(1) Výbor samosprávy nejméně o třech členech je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen se řídit jejími usneseními. Členská schůze může rozhodnout o tom, že nebude výbor ustaven zejména z důvodu, že není k dispozici potřebný počet vhodných kandidátů. V takovém případě lze provést jen volbu předsedy samosprávy a zároveň rozhodnout, že některé pravomoci náležející výboru DS bude vykonávat členská schůze.

(2) Výbor samosprávy zejména:

a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy a samosprávné činnosti, tj. výkonu správní činnosti a technické správy, včetně zjištění náměrů spotřeby využívaných médií včetně studené vody v bytech prostřednictvím pověřených fyzických nebo právnických osob,

b) sleduje technický stav objektů příslušného střediska bytového hospodářství a upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a revizí technických zařízení a spolupracuje při jejich zajišťování s technickým správcem domu,

c) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy s tím, že v případě porušování těchto předpisů a zásad je oprávněn tyto případy přímo řešit, včetně uložení konkrétních opatření k nápravě. Pokud není rozhodnutí výboru respektováno, může výbor DS věc předat k dalšímu řízení podle závažnosti věci správě družstva nebo voleným orgánům družstva,

d) podle pokynů představenstva sestavuje návrh rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu,

e) zajišťuje plnění rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu ke zpracování,

f) podle místních podmínek kontroluje ve spolupráci s technickým správcem správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),

g) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a družstevních nebytových prostor a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu,

h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice,

i) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu),

j) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko,

k) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,

l) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,

m) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 61 odst. 2 písm. a) stanov.

(3) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

(4) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu místopředsedu. Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. Pokud dojde k odstoupení nebo odvolání člena výboru, může výbor rozhodnout, že do doby konání členské schůze kooptuje vybraného člena domovní samosprávy, který splňuje stanovami kladené podmínky, za člena výboru s plným rozsahem výkonu práv a povinností, která jsou s výkonem této funkce spojené. Kooptace končí jeho zvolením nebo nezvolením na nejbližší členské schůzi.

(5) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru informováni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jeho konáním. Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy. Z jednání výboru samosprávy se nejpozději do 15 dnů ode dne konání pořídí písemný zápis s uvedením programu jednání, účasti členů výboru, obsahu projednaných bodů, a s tím spojených usnesení, včetně hlasování. Zápis podepisuje předseda výboru a ověřovatel zápisu a je na vyžádání členů samosprávy volně přístupný nebo jej lze umístit na informační desku dané samosprávy.

(6) Pokud členové výboru nebo předseda samosprávy přijmou usnesení nebo nezabrání aktivně přijetí rozhodnutí členské schůze, která jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, vnitrodružstevními předpisy nebo usnesením shromáždění delegátů či představenstva družstva, případně písemných stanovisek předsedy představenstva, a která mají za následek finanční ztrátu, vypořádá se takto vzniklá škoda vůči těm členům výboru či předsedovi samosprávy, kteří i přes upozornění hlasovali pro vadné rozhodnutí, případně proti fondu oprav dané samosprávy, pokud tak rozhodne představenstvo.

(7) Není-li zvolen výbor ani předseda samosprávy, lze pro danou samosprávu rozhodnutím představenstva zřídit administrativní správu dle příslušných ustanovení těchto stanov.

(8) Podrobnosti k činnosti samosprávy a jeho orgánů může určit směrnice schválená shromážděním delegátů v návaznosti na ZOK a na tyto stanovy.

Článek 64

Správa družstva a její řízení

(1) Správa družstva je samostatnou organizační jednotkou s vlastním finančním rozpočtem, která zajišťuje administrativní, finanční, technické či právní potřeby pro organizační složky družstva, zejména pak představenstvo a domovní samosprávy. Její činnost je podřízena obecně závazným právním předpisům, stanovám a směrnícím družstva, usnesením shromáždění delegátů a představenstva družstva. Výslovně s uvádí, že nepodléhá rozhodnutím orgánů domovní samosprávy, ani rozhodnutím člena představenstva, pokud k danému rozhodnutí není zmocněn usnesením představenstva (uplatnění principu příkazní smlouvy viz čl, 51 bod 12).

(2) V takto stanoveném rámci zajišťuje nezbytné smluvní vztahy s dodavateli služeb nebo smluvně sjednaného díla, provádí nákupy technických a administrativních potřeb pro sebe a volené orgány družstva, na své náklady zajišťuje technickou správu administrativní budovy a služebních garáží, jakož i skladového areálu v Liberci – Karlínkách.

(3) Náklady Správy družstva jsou hrazeny z výnosů poplatků na správu domu a dále vymezených výnosů z ostatního hospodaření družstva, zejména výnosu nájemného z budov spravovaných správou družstva v postavení střediska nebytového hospodářství. Správa družstva nemá žádná řídicí oprávnění ve vztahu k ostatním organizačním jednotkám družstva, vyjma vyžádání potřebné součinnosti k plnění úkolů družstva a je plně podřízena jen řediteli správy a představenstvu družstva jako jednajícímu kolektivnímu orgánu.

(4) Správu družstva tvoří jednotlivé úseky a samostatné odbory. V čele správy družstva je představenstvem jmenovaný ředitel správy, který je v postavení zaměstnance družstva a plně odpovídá za její činnost. Pravidla pro výběr do této funkce včetně odměňování stanoví svým rozhodnutím představenstvo družstva, které má také oprávnění ředitele z funkce odvolat. Ředitel Správy má postavení statutárního orgánu pro oblast pracovně právních vztahů a oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci bytového družstva. Je rovněž oprávněn samostatně přijímat rozhodnutí související s běžným chodem správy družstva včetně nákupů či jiných výdajů, avšak jen do výše schváleného ročního finančního limitu nákladů správy družstva.

Článek 65

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

(1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda představenstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec, kterým je zpravidla předseda výboru DS nebo zaměstnanec správy družstva, jde-li o projednání důležité věci v oblasti technické správy nebo ekonomiky samosprávy a družstva.

(2) Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva, v daném případě zejména usnesením členské schůze DS. Proto schůzi vlastníků bytů musí předcházet konání členské schůze DS, které bude obsahovat ty body programu, které orgány družstva chtějí projednat s vlastníky bytů.

(3) V případech, kdy dosud v domě nejsou vytvořeny podmínky pro vznik společenství vlastníků bytů jako samostatné právnické osoby, vykonává družstvo funkci správce domu pro byty ve vlastnictví fyzických osob a své byty za podmínek stanovených § 1189 až 1193 občanského zákoníku. Uvedená ustanovení vyžadují, aby rozhodování o věcech týkající se společné správy domu a pozemku a dodávkách služeb do domu byla projednávána na shromážděních vlastníků těchto domů.

(4) Proto členská schůze členů družstva – nájemců bytů v daném domě musí časově předcházet jednání vlastníků bytů. Přijatými usneseními je pak zástupce družstva do jednání s vlastníky bytů a jeho rozhodování vázán.

(5) Schůzi vlastníků bytů v případech, kdy společenství nemá právní osobnost, svolává pověřený zástupce družstva pozvánkami zasláným vlastníkům bytů s tím, že jedna pozvánka se rovněž vyvěsí na úřední tabuli DS umístěnou v jednotlivých vchodech, a to v termínu nejpozději 15 dnů před konáním schůze. Forma osobního doručení dané pozvánky je splněna rovněž vhozením pozvánky do jeho poštovní schránky umístěné ve vestibulu vchodu domu, kde vlastník bytu bydlí. V případě, že je pozvánka doručena poštou a vrátí zpět s poznámkou doručovatele, že adresát zásilku nepřevzal nebo se na této adrese nezdržuje, byť je v členské evidenci družstva vedena jako adresa doručovací, platí, že taková pozvánka byla řádně doručena. Totéž platí pro doručování jiných úředních listin bytového družstva. Průběh této schůze řídí pověřený zástupce družstva, kterému pověření uděluje nebo odebírá představenstvo družstva na dobu neurčitou nebo pro dané jednání. O průběhu schůze se pořizuje zápis, který ověřuje pověřený účastník této schůze. Součástí zápisu je prezenční listina a dále doklady, které byly předmětem jednání a rovněž v případě anketního hlasování i hlasovací lístky. Realizaci přijatých rozhodnutí zajišťují orgány správce domu zpravidla výbory DS a správa družstva včetně archivace těchto zápisů a dokladů, které byly použity pro jednání schůze.

(6) Pro hlasování platí, že vlastníci jednotek mají počet hlasů odpovídající velikosti jejich podílů na společných částech domu. Rozhodnutí lze přijímat za stavu, kdy je přítomný takový počet vlastníků, kteří mají většinu všech hlasů. Rozhodnutí je přijato, pokud pro jeho přijetí hlasuje nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků, pokud se rozhodnutí přijímá formou anketního hlasování, pak nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Jedná-li se o přijetí usnesení o schválení úvěru nebo velké opravy domu (viz čl. 62 odst.8) či přijetí zástavy, je takové rozhodnutí přijato, je-li pro jeho schválení, v souladu s Občanským zákoníkem, dvoutřetinová většina hlasů všech vlastníků.

(7) S ohledem na výše uvedené platí, že vlastníci bytů, i když nejsou členy družstva, jsou ze zákona povinni hradit náklady spojené se správou domu a činnosti daného společenství včetně poplatku na odměny členů výboru DS, neboť správa domu a jeho společných částí se týká všech uživatelů bytů v daném domě bez ohledu na citované členství, neboť nelze reálně společné části domu rozdělovat dle spoluvlastnických podílů na jednotlivé vlastníky. Proto péči o správu a údržbu domu a pozemku plně zajišťuje osoba správce domu na náklady vlastníků bytů s tím, že za bytové družstvo tyto náklady hradí nájemci družstevních bytů dle jim doručených měsíčních platebních výměrů za jimi užívané byty.

ČÁST ŠESTÁ
HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA
PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

Článek 66
Základní ustanovení

(1) Zdroje krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby, případně jiné zdroje, které v rámci své hospodářské činnosti družstvo vytváří.

(2) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je bytový dům či skupina garáží, jehož výstavba byla samostatně financována, či dům vymezený zvláštním zákonem formou prohlášení vlastníka budovy na samostatné bytové jednotky, které jsou ve výlučném vlastnictví bytového družstva nebo vlastnictví družstva a fyzických osob.

(3) Bytové jednotky ve vlastnictví fyzických osob v domech, kde dosud nevzniklo společenství vlastníků bytů v postavení právnické osoby, podléhají finančnímu režimu správce domu, a proto jsou povinni vlastníci bytů hradit stejný rozsah a výši příspěvků na správu domu a pozemku a záloh za služby dodávané do domu, jak jsou stanoveny pro nájemce družstevních bytů vyjma platby daně z nemovitosti.

(4) Finanční hospodaření mimo bytové domy má povahu ostatního hospodaření, kde příjmy získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony zpravidla správy družstva, z příspěvků na správu družstva, výnosu správních poplatků, zápisného a dalších zdrojů, které nemají povahu úhrad od členů družstva nebo vlastníků bytů na zajištěné běžného provozu a služeb do domu.

(5) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo nejprve své povinnosti vůči státu a zbytek se použije dle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, zatímco ztrátu hradí družstvo dle stejného rozhodnutí z nedělitelného fondu, nebo rozvržením na členy družstva v poměru určeném rozhodnutím shromáždění delegátů, nebo z kladného hospodářského výsledku minulých let vykázaných bytovými domy a garážemi nebo snížením základních členských vkladů či kombinací výše uvedených způsobů. Bytové družstvo může také rozdělit nejvýše 33% zisku a jiných vlastních zdrojů na základě rozhodnutí shromáždění delegátů mezi své členy. Uvedené rozhodnutí však nesmí vést k ohrožení bytových potřeb členů družstva. Pro tyto účely je nutné, aby fond ze zisku tvořil nejméně 30% základního kapitálu, který nelze rozdělit mezi členy družstva. Podíl na zisku se stanoví na základě řádné či mimořádné účetní závěrky a lze jej rozdělit mezi členy družstva do konce následujícího kalendářního roku. Návrh na jeho výplatu předkládá představenstvo družstva s tím, že výplata podílu na zisku podléhá schválení shromáždění delegátů a je splatná do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí.

(6) Pokud dojde k vykázaní ztráty z ostatního hospodaření a k rozhodnutí SD o povinnosti členů družstva uhradit tento dluh, nemůže uhrazovací povinnost člena družstva přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

Článek 67

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (fond oprav)

- (1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- (2) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
- (3) Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy podrobně upravuje směrnice, schválená shromážděním delegátů. Tento finanční zdroj nemá charakter zálohového plnění, které podléhá každoročnímu vyúčtování s povinností vracet přeplatky nebo nedoplatky jeho plátcí.
- (4) Příspěvek do tohoto zdroje nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom shromáždění delegátů, zejména pokud byla odsouhlasena investice do opravy domu a provedeno již zvláštní finanční plnění, která se následně z různých důvodů neuskutečnila.

Článek 68

Střediska bytového hospodářství

Bytové družstvo může zřizovat střediska bytového hospodářství (dále jen „středisko“) jako základní ekonomické jednotky /viz čl. 66, odst. 2/ s tím, že každé středisko obvykle představuje bytový dům v rámci vymezené domovní samosprávy. V takovém případě, pokud jde o opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace příslušného bytového domu, hospodaří jednotlivá střediska samostatně, jsou na sobě vzájemně nezávislá a výdaje, náklady a výnosy jednotlivých středisek bytového hospodářství se v účetnictví bytového družstva sledují odděleně na samostatných podúčtech. Veškeré náklady, které vznikají mimo tato střediska, jsou náklady ostatního hospodaření.

Článek 69

Fondy bytového družstva

- (1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zajišťujících zdroje na družstevní výstavbu další vlastní zdroje na financování činnosti družstva. Bytové družstvo povinně vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku, fond členských vkladů a fond dalších členských vkladů.
- (2) Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
- (3) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů se řídí ZOK a jinými právními předpisy a těmito stanovami, případně dalšími vnitrodružstevními předpisy.

Článek 70

Fond dalších členských vkladů

(1) Fond dalších členských vkladů je kapitálový fond a tvoří se z peněžního nebo nepeněžního plnění člena na další členský vklad, případně převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a investice, použijí-li se tyto zdroje na splnění dalšího členského vkladu na financování investic domu, nebo na pořízení pozemku s domem na něm postaveným (či na pořízení domu a pozemku, na němž je dům postaven v případě, že není dům součástí pozemku), anebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.

(2) Fond dalších členských vkladů se čerpá přednostně na financování investičních výdajů, především na pořízení domu, pozemku (pořízení nemovité věci) a na technické zhodnocení domu.

(3) Fond dalších členských vkladů se snižuje při převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva (započtením dalšího členského vkladu na kupní cenu převáděné jednotky).

Článek 71

Nedělitelný fond

(1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva.

(2) Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.

Článek 72

Zisk bytového družstva

(1) Zisk bytového družstva může být použit podle rozhodnutí shromáždění delegátů k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb či doplnění fondů zřízených bytovým družstvem.

Článek 73

Ztráta bytového družstva

(1) Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení shromáždění delegátů, a to z následujících zdrojů:

- a) z nerozděleného zisku minulých let,
- b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením shromáždění delegátů zřízeny,
- c) z fondu dalších členských vkladů,
- d) z uhrazovací povinnosti členů družstva,
- e) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- f) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až e).

Článek 74

Uhrazovací povinnost členů

(1) Shromáždění delegátů 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, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

(2) Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.

(3) Uhrazovací povinnost může shromáždění delegátů uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.

(4) Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

Článek 75

Uložení uhrazovací povinnosti

(1) Uhrazovací povinnost může shromáždění delegátů uložit, jestliže:

- a) ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
- b) shromáždění delegátů projednalo řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
- c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení shromáždění delegátů zřízeny a lze je podle pravidel schválených shromážděním delegátů použít také k úhradě ztráty bytového družstva,
- d) rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

(2) Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období.

ČÁST SEDMÁ

ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 76

Zrušení bytového družstva

(1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.

(2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže by celé jeho jmění nabylo právní nástupce. Ruší-li se družstvo při přeměně, ruší se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.

(3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

(4) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

Článek 77

Zánik bytového družstva

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

ČÁST OSMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 78

(1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.

(2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

Článek 79

(1) Rozhodnutí orgánů družstva, které se týkají členů družstva nebo jiných orgánů družstva se provádí písemnou formou a zasílají na jim uvedené adresy. Je-li v rozhodnutí uveden opravný prostředek v podobě odvolání běží 15-ti denní lhůta stanovená v kalendářních dnech dnem následujícím po jeho doručení.

(2) Za včas podané odvolání se považuje odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, jestliže se adresát řídil nesprávným poučením o postupu při podání odvolání uvedeném v daném rozhodnutí nebo pokud poučení o odvolání v rozhodnutí chybělo. Náhradní odvolací lhůta se stanoví délkou tří měsíců počínaje dnem doručení vadného rozhodnutí.

Článek 80 **Podněty a stížnosti členů družstva**

O podnětech, stížnostech nebo námitkách členů družstva k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva, které nemají povahu individuálního správního aktu, rozhodují příslušné orgány družstva v termínu do 30 dnů ode dne přijetí, jde-li o složitou záležitost, která vyžaduje šetření mimo správu družstva nebo vyžádání stanoviska jiných než družstevních orgánů pak do 60 dnů. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva, který takový podnět nebo stížnost vyřizuje, člena družstva doporučeným dopisem.

Článek 81

(1) Družstvo doručuje písemnosti související s výkonem členských práv a povinností včetně užívání daného bytu zpravidla poštou nebo dále uvedeným způsobem, na adresu bytu vedeného v družstevním nájmu nebo na základě dohody s družstvem na jinou adresu. Tato dohoda je časově omezena a podléhá poplatku za nadstandardní administrativní úkony.

(2) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, a to dnem doručení nebo vrátí zpět družstvu s vyznačením času a důvodu, pro které nebyla písemnost převzata jeho adresátem. V souladu s čl. 17 stanov je platné i osobní doručení prostřednictvím pověřených funkcionářů domovních samospráv nebo zaměstnanců správy družstva do vlastních rukou člena družstva nebo jiné adresně určené osoby, nebo doručení do jeho poštovní schránky umístěné ve vstupní hale domu, kde člen družstva bydlí nebo zde má uvedenou doručovací adresu.

Článek 82

Pokud byly v bytovém družstvu sjednány smlouvy o výkonu funkce a o odměně za výkon funkce se členy volených orgánů bytového družstva, uzpůsobí je smluvní strany podle ustanovení ZOK do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti ZOK, jinak by po uplynutí této lhůty platilo, že je výkon funkce bezplatný.

Článek 83

(1) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.

(2) Na základě postupu podle odstavce 1 nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst. 5 ZOK.

(3) Výslovně se uvádí, že dříve přijatá usnesení, rozhodnutí nebo směrnice volených orgánů bytového družstva či členské schůze DS, pokud nejsou v rozporu s novými právními předpisy, zůstávají i nadále v platnosti.

Článek 84

Tyto stanovy byly schváleny usnesením shromáždění delegátů bytového družstva dne 07.06.2023 jako aktualizace dosavadních stanov a tímto dnem nabývají své platnosti.

Podpis předsedy představenstva:

Mgr. Karel Ulmann
v.r.

Podpis místopředsedy představenstva:

Michal Vlach
v.r.