

STANOVY

bytového družstva 354 Most

Obsah

ČÁST I. - ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ.....	3
článek 1 - právní postavení.....	3
článek 2 – základní údaje.....	3
článek 3 - činnosti družstva.....	3
ČÁST II – ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU.....	5
článek 4 - družstevní podíl.....	5
článek 5 – vznik členství.....	5
článek 6 – přijetí za člena družstva rozhodnutím představenstva.....	5
článek 7 – společné členství manželů.....	5
článek 8 – přeměna členství.....	6
článek 9 – rozdělení družstevního podílu.....	6
článek 10 – splynutí družstevních podílů.....	6
článek 11 – seznam členů.....	6
článek 12 – zánik členství.....	7
článek 13 – dohoda o zániku členství.....	8
článek 14 – vystoupení.....	8
článek 15 – vyloučení člena z družstva.....	8
článek 16 – převod družstevního podílu.....	10
článek 17 – přechod družstevního podílu.....	10
článek 18 – zánik družstva.....	10
článek 19 – práva a povinnosti člena a bytového družstva.....	10
článek 20 - členský vklad.....	12
článek 21 - další členský vklad.....	12
článek 22 – vypořádací podíl.....	12
článek 23 – splatnost vypořádacího podílu.....	12
ČÁST III – NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU.....	13
článek 24 – základní ustanovení.....	13
článek 25 – právo na uzavření smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu.....	13
článek 26 – náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu.....	13
článek 27 – nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru.....	14

článek 28 – vzájemná práva a povinnosti bytového družstva coby pronajímatele družstevního bytu a člena družstva coby nájemce.....	14
čl. 29 – společný nájem družstevního bytu manžely, společné členství manželů.....	17
článek 30 – společná ustanovení k nájmu družstevního bytu.....	18
ČÁST IV – ORGÁNY DRUŽSTVA.....	19
článek 31 – základní ustanovení.....	19
článek 32 – členská schůze, postavení a působnost.....	20
článek 33 – členská schůze, svolání, usnášení se schopnost.....	21
článek 34 – náhradní členská schůze.....	22
článek 35 – rozhodování per rollam.....	22
článek 36 – představenstvo družstva.....	23
článek 37 – kontrolní komise.....	23
ČÁST V – HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA.....	25
článek 38 - základní ustanovení.....	25
článek 39 – dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice.....	25
článek 40 – fondy bytového družstva.....	25
článek 41 – zisk, ztráta bytového družstva.....	25
článek 42 – uhrazovací povinnost členů.....	26
ČÁST VI – ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	27
článek 43 – zrušení bytového družstva.....	27
článek 44 – zánik bytového družstva.....	27
ČÁST VII – ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	28

ČÁST I. - 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 (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) 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. Uhradovací 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: www.bd354.cz.

Článek 2 – základní údaje

1. Firma: „Bytové družstvo 354 Most“ (dále jen „družstvo“)
2. Sídlo Most, 1.máje, 2868/3, PSČ: 434 01
3. Družstvo je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, v oddílu Dr, vložka 401 a má přiděleno identifikační číslo 250 35 509.

Článek 3 - činnosti družstva

1. Činnost družstva je založena na vlastnictví družstevních domů, bytů, objektů s nebytovými prostory (garáže, ateliery), na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - provoz a správa domu čp. 2867, 2868, 2869 (dále jen „dům“ nebo „bytový dům“), popřípadě dalších staveb s provozem a správou bytového domu spojených, a pozemku parc. č. 4784, 4783, 4782, (dále jen „pozemek“) ve vlastnictví družstva, 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
 - pronájem bytů a nebytových prostorů a zajišťování základních služeb poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostorů členům družstva dle stanov, a s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů a nebytových prostorů jiným osobám než členům družstva a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených představenstvem družstva, spolu se zajištěním pouze základních služeb
 - zabezpečování hospodaření a správy bytového a nebytového fondu včetně pozemku, resp. domu, zejména po stránce právní, finanční a účetní, zabezpečování provozu budovy, resp. domu a provádění kontrol jeho technického stavu
3. 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.
4. Bytové družstvo, spolu s činností podle odstavců 1 až 3 zajišťuje správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správu domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek na základě sjednané smlouvy o správě nemovitostí.

5. Upravovat podrobnosti činnosti družstva mohou samostatná usnesení členské schůze, které se stávají doplňkem Stanov.

ČÁST II – ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

článek 4 - družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Družstvo vylučuje spoluvlastnictví družstevního podílu.
3. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

článek 5 – vznik členství

Členem bytového družstva může být zletilá fyzická osoba mající trvalý pobyt v ČR, nestanoví-li závazné ustanovení práva EU nebo zákona ČR jinak.

- 1. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva
 - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu, pouze za předpokladu, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov
 - c) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky, nejdříve však po splnění vkladové povinnosti
 - d) za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu na jinou osobu
- 2. Za člena družstva nesmí být přijat uchazeč, kterému zaniklo členství v družstvu již dříve vyloučením dle těchto stanov.

článek 6 – přijetí za člena družstva rozhodnutím představenstva

- Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 1.500,- Kč. Má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, je nutný nejdříve oboustranný podpis smlouvy o dalším členském vkladu a splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.
- Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a vždy obsahovat firmu družstva, identifikaci uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu. Vymezení družstevního podílu spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.
- Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti rozhodnutí představenstva se nelze odvolat, protože na přijetí za člena družstva není právní nárok.
- Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

článek 7 – společné členství manželů

- Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.

- Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem bytu.
- Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- Společné členství manželů zaniká:
 - vypořádáním společného jmění manželů
 - marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
 - rozhodnutím soudu
 - písemnou dohodou rozvedených manželů
 - smrtí jednoho z bývalých manželů
 - vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela
- Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v totéž nebo jiném bytovém družstvu.

článek 8 – přeměna členství

1. K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

článek 9 – rozdělení družstevního podílu

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

článek 10 – splynutí družstevních podílů

- Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovouto třetí osobou určí jinak.

článek 11 – seznam členů

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Společní členové manželé se v seznamu výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Do seznamu se zapisuje:
 - jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena

- datum narození fyzické osoby
 - den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu
 - výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu
 - adresa pro elektronické doručování (souhlas člena)
2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
 3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
 4. Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil bytovému družstvu jinou doručovací adresu než je jeho bydliště, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu. Se souhlasem člena doručuje i elektronicky (viz bod 1)
 5. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost potvrzení o svém členství. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
 6. Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
 7. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

článek 12 – zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva
 - b) vystoupením člena
 - c) vyloučením člena; v případě společného členství manželů se rozhodnutí o vyloučení doručuje každému z manželů. Každý z manželů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů
 - d) převodem družstevního podílu
 - e) přechodem družstevního podílu
 - f) smrtí člena družstva
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena
 - i) doručením vyznění o neúspěšně opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce
 - k) Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

článek 13 – dohoda o zániku členství

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. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným. Ustanovení čl. 12, zánik členství, odst. 2., platí obdobně.

článek 14 – vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby 6 měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
2. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
3. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení bytovému družstvu ve lhůtě ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
4. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva. Ustanovení čl. 12, zánik členství, odst. 2., platí obdobně.

článek 15 – vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
 - c) pokud nájemce sám, nebo ti co s ním v družstevním bytě bydlí, hrubě porušují zásady slušnosti, zejména porušují pořádek a soužití v domě (platí i v případě podnájmu),
 - d) pokud po předchozím oznámení neumožní družstvu provést nezbytnou údržbu, instalaci měřících zařízení, odečty naměřených hodnot na zařízeních pro měření
 - e) pokud člen dluží nájemné nebo úhrady za služby ve výši trojnásobku měsíčního nájemného
 - f) pokud přenechá svůj byt bez písemného souhlasu družstva jiné osobě (podnájem)
 - g) pokud provedl stavební úpravy bez předchozího ohlášení a souhlasu družstva
 - h) pokud nedodrží ohlašovací povinnost pro vedení členské a bytové evidence

- 3) Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo členovi družstva. 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 či stanov, které člen porušil či 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 lhůta v délce trvání nejméně 30 dnů od data doručení. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Předcházela-li rozhodnutí písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 6) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 7) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v případech, v nichž již probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí či soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.
- 8) Výstraha, rozhodnutí či jiná písemnost dle tohoto článku se vylučovanému členovi doručí osobně, ten podpisem potvrdí převzetí, nebo odešle doporučeným dopisem do vlastních rukou, na adresu uvedenou v seznamu členů, s využitím provozovatele poštovních služeb a platí domněnka doby dojití dle ust. §573, zákona 89/2013, NOZ. V případě vylučování společných členů – manželů se veškeré písemnosti týkající se postupu vyloučení doručují oběma manželům.

článek 16 – převod družstevního podílu

1. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle těchto stanov.
2. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

3. Bytové družstvo má nárok požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů vzniklých v souvislosti s vyřízením agendy převodu družstevního podílu ve výši 2000 Kč určené představenstvem družstva a schválené těmito stanovami.

článek 17 – přechod družstevního podílu

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
3. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem bytového družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného průtahy.

článek 18 – zánik družstva

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

článek 19 – práva a povinnosti člena a bytového družstva

1. Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami. 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.
2. Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze
 - b) volit a být volen do orgánu bytového družstva nebo orgánem družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a těmito stanovami a nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem
 - c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení
 - d) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu a splní-li další podmínky určené stanovami
 - e) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství
 - f) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice
 - g) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze a příloh, požádá-li o to, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu ve výši 30 Kč a příloh dle rozhodnutí představenstva
 - h) obdržet roční vyúčtování uhrazených záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle obecně platných závazných předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí
3. Člen bytového družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva
 - b) platit nájemné vč. mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve výši a lhůtách stanovené představenstvem, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh
 - c) hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolení k podnájmu, a další ve výši dle rozhodnutí představenstva

- d) splatit další členský vklad ve stanovené lhůtě a výši, podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu
 - e) dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt vč. společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva
 - f) oznamovat a družstvu doložit každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností
 - g) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu a instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů
 - h) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla
 - i) hradit jednorázové úhrady za úkony družstva a poskytnuté služby ve prospěch člena družstva, zejména ve spojení s převodem družstevních práv a povinností družstevního bytu, povolením podnájmu a dalších úkonů
 - j) uhradit družstvu poplatek z prodlení resp. úrok ve výši platných předpisů
4. Představenstvo družstva je oprávněno stanovit úhrady za úkony družstva, prováděné z podnětu nebo ve prospěch družstva, případně v průběhu platnosti Stanov měnit výši úhrad.

Druh úhrady	úhrada
Zápisné při převodu členských práv a povinností	2 000
Zápisné mezi rodinnými příslušníky	1 000
Povolení podnájmu - vždy na 1 rok	6 000
VY služeb ke dni převodu na vlastní žádost (nabyvatel/převodce)	250
Dohoda manželů o vypořádání bytu	500
Dohoda o výměně družstevních bytů	500
Záloha čl. nájemníka (podnájemníka) - nevrácení klíče od schránky a spol. prostor	1 500
Kauce při uzavírání náj. smlouvy s nečlenem BD	5 000
Pořízení kopie zápisu či jiného dokumentu na žádost člena	30

článek 20 - členský vklad

- Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem dle ustanovení těchto stanov.
- Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1.500,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- V případě zvýšení či snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

4. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva.

článek 21 - další členský vklad

1. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu lze podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu podle tohoto článku. Tuto výši dodatečného dalšího členského vkladu stanoví představenstvo.
2. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu, formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.
3. Další členský vklad pořizovací představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
4. Další členský vklad zakládajících členů družstva činil:

Členský vklad u bytu 1:2	36.100,- Kč
Členský vklad u bytu 1:3	45.500,- Kč

článek 22 – vypořádací podíl

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací
2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.

článek 23 – splatnost vypořádacího podílu

1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v §749 ZOK.
2. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, není-li ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

ČÁST III – NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 24 – základní ustanovení

1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
2. Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že splňuje podmínky podle ZOK a těchto stanov.
3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.
4. V případě, že bytové družstvo kupuje do svého vlastnictví (případně spoluvlastnictví) za účelem poskytnutí bytů do nájmu svých členů, kteří se na koupi domu podílejí dalšími členskými vklady, nemovitou věc, tj. pozemek s domem na pozemku postaveným, nebo dům bez pozemku (v případě, že je pozemek, na němž je dům postaven, je ve vlastnictví jiného vlastníka), vznikne právo těchto členů na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Toto právo vznikne členovi, který se na koupi domu podílel dalším členským vkladem, a to ve vztahu k tomuto bytu, který je uveden ve smlouvě o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu. V jakém poměru se jednotliví členové podílejí na kupní ceně a jak se tedy vypočte poměr výše dalších členských vkladů jednotlivých členů, schvaluje členská schůze podle těchto stanov. Bytové družstvo je povinno s každým z členů uvedených v tomto odstavci uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu nejpozději do 30 dní ode dne, kdy obdrželo výpis z katastru nemovitostí osvědčujícího vlastnictví (nebo spoluvlastnictví) bytového družstva k této nemovité věci, nejdříve však ke dni, kdy člen má splněny všechny splatné povinnosti vůči bytovému družstvu, zejména další členský vklad či jeho část podle splátkového kalendáře uvedeného buď ve smlouvě o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, nebo v usnesení členské schůze (v případě založení bytového družstva usnesení ustavující členské schůze).

Článek 25 – právo na uzavření smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu

1. Je-li s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo nájmu družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li by dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.
2. Ustanovení odstavce 1 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.

Článek 26 – náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (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 a způsobem dle těchto stanov (čl.19)
2. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši a lhůty placení, určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených;
3. 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

4. ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb schválené představenstvem, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla změna oznámena členovi bytového družstva – nájemci.
5. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu

článek 27 – nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru

1. Nájemce družstevního bytu je povinen hradit v nájemném bytovému družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se družstevních bytů a domů. Nájemce družstevního bytu je povinen platit zálohu na úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
2. Celkovou výši nájemného na m2 podlahové plochy bytů a úhrad za poskytování plnění stanoví představenstvo či jím pověřená osoba s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
3. Výši jednotlivých záloh nájemníka, si družstvo jako poskytovatel služeb s nájemníkem jako příjemcem služeb ujednají, nebo o ní rozhodne družstvo nebo jím pověřená osoba.
4. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se hradí zálohově, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu, resp. nájemné do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení, stanovený nařízením vlády.
5. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a TUV, dodávka studené vody a odvádění odpadních vod, osvětlení a úklid společných prostor v domě, odvod odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, odvoz komunálního odpadu.
6. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje představenstvo. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období. Nebyl-li by způsob rozúčtování představenstvem schválen, rozúčtují se náklady na služby dle zvláštního zákona.

článek 28 – vzájemná práva a povinnosti bytového družstva coby pronajímatele družstevního bytu a člena družstva coby nájemce

1. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je nájemce povinen neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
2. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.

5. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
6. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu
 - a. spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou,
 - b. spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny, a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě.
7. revizi elektrického zařízení (rozvodů) a plynu po provedených stavebních úpravách, povolených bytovým družstvem
8. Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
9. Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a tak umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
10. Družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a na své náklady provádí či zajišťuje
 - a. opravu a údržbu rozvodů plynu v bytě (k HUP u spotřebiče), které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu;
 - b. opravy a údržbu soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě;
 - c. radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení;
 - d. případně přívodů společné televizní antény do bytu;
 - e. opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim;
 - f. opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla;
 - g. opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak
11. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplnění této povinnosti vznikla. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
12. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod. a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, při-

čemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů; po skončení prací je bytové družstvo oprávněno k prohlídce dokončených stavebních úprav a následně vyhotovit kontrolní zápis o skončení stavebních prací v bytě.

13. Nájemce bez odkladu nahlásí bytovému družstvu zrušení smlouvy o dodávce a odpojení plynu a předloží doklad o odpojení provedený k tomu způsobitou osobou
14. Člen – nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.
15. Člen – nájemce, kterému zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si stany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva
16. 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; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
17. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Družstvo může odmítnout dát souhlas k podnájmu bude-li zřejmé, že byt nebude sloužit k bytovým potřebám nájemce, ale pouze k podnájmu. Pokud má člen BD uzavřeno více nájemních smluv, bude povolen podnájem pouze v jednom bytě. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Souhlas je podmíněn úhradou poplatku ve výši 6 000 Kč. Představenstvo má právo výši poplatku v průběhu dalších let upravovat. Při předčasném skončení podnájmu se alikvotní část poplatku nevrací. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

18. Za podnájemníka se nepovažují a souhlas bytového družstva nemusí mít děti, případně vnuci člena nájemce družstevního bytu.

19. Nezaplacení trojnásobku měsíčního nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu je považováno za hrubé porušení povinností člena družstva a je důvodem k vyloučení z členství a tím i ke ztrátě bytu s tím spojeného

čl. 29 – společný nájem družstevního bytu manželů, společné členství manželů

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželi a vznikne, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas.
2. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. 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. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
3. Právo společného nájmu družstevního bytu manželů zanikne:
 - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu
 - b) dohodou (rozvedených) manželů
 - c) rozhodnutím soudu
 - d) smrtí jednoho z manželů
 - e) zánikem nájmu družstevního bytu
4. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.
5. V ostatním se záležitosti uvedené v tomto článku řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

článek 30 – společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

1. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
2. Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobně předáním a převzetím nebo doporučenou poštou. 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 popřípadě elektronicky s předchozím souhlasem člena.

3. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném představenstvem, popřípadě též 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.

ČÁST IV – ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 31 – základní ustanovení

Orgány družstva jsou:

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

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva. Člen orgánu musí být plně svéprávný. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva, který je bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u kterého nenastala skutečnost, která je překážkou provozování živnosti. Kdo má být zvolen, předem informuje družstvo, zda ohledně jeho majetku nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních 3 letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení podle jiného právního předpisu nebo řízení dle §63 až 65 ZOK anebo zda u něho není dána jiná překážka výkonu funkce.

- 1) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.
- 2) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina hlasů všech členů orgánu, pokud ZOK nebo stanovy neurčují jinak. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném. Každému členovi družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, souhlasí-li s tímto způsobem hlasování všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
- 4) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 5) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze
 - b) přijatá usnesení
 - c) výsledky hlasování
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování

Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. V zápise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu, za úhradu.

- 6) Funkční období členů volených orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.
- 7) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

- 8) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
- 9) Funkce člena voleného orgánu zaniká volbou nového člena voleného orgánu, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. Člena voleného orgánu může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 10) Člen voleného orgánu může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí uplynutím dvou měsíců od doručení tohoto oznámení, neschválí-li volený orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 11) 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. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím
- 12) V případě smrti člena voleného orgánu, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena voleného orgánu. Neklesl-li počet členů voleného orgánu pod polovinu, může volený orgán jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
- 13) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Ustanovení NOZ o zákazu konkurence se použije přiměřeně. Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 14) 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 členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze

článek 32 – členská schůze, postavení a působnost

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti
 - b) volí a odvolává členy představenstva a členy kontrolní komise
 - c) rozhoduje o určení výše odměny představenstva, kontrolní komise
 - d) rozhoduje o základních otázkách koncepce rozvoje,
 - e) schvaluje řádnou, mimořádnou, mezitímní nebo konsolidovanou účetní závěrku
 - f) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení
 - g) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s §750 ZOK
 - h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku
 - i) rozhoduje o uhrazovací povinnosti členů
 - j) rozhoduje o použití rezervního fondu, byl-li zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů
 - k) rozhoduje o přeměně bytového družstva
 - l) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, vyjma vkladu dle článku 21, odst. 1 a 2 těchto stanov
 - m) rozhoduje o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká

- n) rozhoduje o stavebních úpravách, modernizaci a rekonstrukci domu a bytů,
 - o) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací
 - p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně
 - q) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem
 - r) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK a v těchto stanovách do působnosti, která přísluší představenstvu nebo kontrolní komisi.

článek 33 – členská schůze, svolání, usnášení se schopnost

1. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena, zpravidla kalendářní rok, tj. nejpozději do 30. června následujícího roku. Výsledek hospodaření musí být oznámen na informační tabuli 15 dní před konáním schůze.
2. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační tabuli v sídle družstva a na internetových stránkách družstva. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Současně pozvánku zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů - se souhlasem člena mu bude pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
3. Pozvánka obsahuje alespoň:
 - a) firmu a sídlo bytového družstva
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze určené tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze
 - d) program členské schůze a
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, nejsou-li přiloženy k pozvánce
4. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
5. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že a) ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
6. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů družstva dle §639, odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být svolána jedním nebo některými členy představenstva, likvidátorem nebo kontrolní komisí. Jestliže tak tito neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů družstva dle §639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi, to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle §639 odst. 3 ZOK vzaly svou žádost zpět.

7. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo družstva jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na svolané členské schůzi.
8. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, lze projednávat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle předchozího odstavce, věta druhá.
9. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a přijímat usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle §660 až 662 ZOK. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas. Jedná-li se o společné členy, mají dohromady jeden hlas.
10. Pro změnu podmínek stanov, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů a souhlas těch členů, kterým se mají změnit podmínky pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
11. Rozhodování o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty může členská schůze přijmout usnesení jen po předchozím písemném souhlasu většiny všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká
12. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než 1/3 všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

článek 34 – náhradní členská schůze

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

článek 35 – rozhodování per rollam

1. Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam a to tak, že zašle všem členům družstva písemný návrh rozhodnutí, který obsahuje zejm.: a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, b) 15denní lhůtu pro doručení vyjádření člena, pro jejíž začátek je rozhodné doručení návrhu členovi a c) případné podklady potřebné pro jeho přijetí.
2. Nedoručí-li člen ve lhůtě dle předchozího odstavce představenstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena formu veřejné listiny (notářský zápis), ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.
3. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

4. Výsledek rozhodování, vč. dne jeho přijetí, oznámí představenstvo způsobem stanoveným stanovami a ZOK pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

článek 36 – představenstvo družstva

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku či úhradu ztráty.
2. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
3. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
4. Představenstvo má 3 členy. Představenstvo volí svého předsedu a místopředsedu.
5. Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
6. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
7. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

článek 37 – kontrolní komise

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.
2. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
3. Představenstvo oznámí bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů. O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat. Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva její předseda.
4. Kontrolní komise má 3 členy. Kontrolní komise volí svého předsedu a popřípadě i místopředsedu.

5. Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
6. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
7. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

ČÁST V – HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

článek 38 - základní ustanovení

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodaření a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.
2. Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
3. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu dle článku 21 těchto stanov.
4. Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.
5. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem; může se podílet na základním kapitálu dalším členským vkladem spojeným s pořízením bytů, které bytové družstvo podle odstavce 3 pronajímá jiné osobě.

článek 39 – dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice

1. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
2. Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů, zejména rekonstrukci a modernizaci bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
3. Zdroj se tvoří způsobem, že členská schůze družstva určí měsíční výši příspěvku v Kč na m² podlahové plochy užívané družstevníkem.
4. O způsobu použití zdroje rozhoduje členská schůze.

článek 40 – fondy bytového družstva

1. Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku – povinnost byla zrušena.
2. Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb. (fondy ze zisku)
3. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje členská schůze družstva a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.
4. Pokud je nedělitelný fond z dřívější doby v účetnictví veden, lze jej použít na úhradu ztráty.

článek 41 – zisk, ztráta bytového družstva

1. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb. Členská schůze rozhoduje o jeho použití (k dalším platbám, převod do fondu na opravy majetku bytového družstva apod.)
2. Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:
 - a) z nerozděleného zisku minulých let
 - b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny
 - c) uhrazovací povinnosti členů
 - d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu

- e) kombinace způsobů uvedených pod písm. a) až d)

článek 42 – uhrazovací povinnost členů

1. Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.
2. Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu. Výše uhrazovací povinnosti členů kontrolní komise činí nejvýše šestinásobek základního členského vkladu.
3. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
4. Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.
5. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže:
 - a) ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou
 - b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku
 - c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva
 - d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla
6. Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období.

ČÁST VI – ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

článek 43 – zrušení bytového družstva

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
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 44 – zánik bytového družstva

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

ČÁST VII – ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
2. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku dle §777, odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku. Na základě postupu ve větě první 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. Tyto stanovy byly schváleny usnesením č. členské schůze bytového družstva dne jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.

