

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Obchodní firma a sídlo

1. Obchodní firma: Obecně prospěšné bytové družstvo Teplice
2. Sídlo: Teplice, Alejní 2409/2
3. IČO: 000 55 964
4. Obecně prospěšné bytové družstvo Teplice je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, spisová značka Dr. XXVI, vložka 3.

Článek 2 Právní postavení

1. Obecně prospěšné bytové družstvo Teplice (dále jen bytové družstvo) je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním jejich bytových potřeb 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 podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
3. Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
4. Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva.

Článek 3 Předmět činnosti a podnikání

1. Základním účelem založení a předmětem činnosti bytového družstva Obecně prospěšné bytové družstvo Teplice je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.
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,
 - b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva (nájemcům) podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením shromáždění delegátů; směrnice schválené shromážděním delegátů mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.
4. K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1. až 3. je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právnickou 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 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.

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. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
2. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit jednotlivé družstevní byty.
3. 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 všemi členy bytového družstva, kteří jsou 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.
4. Ustanovení odstavce 3. se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje shromáždění delegátů.

Článek 5

Družstevní podíl – obecná ustanovení

1. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.
3. Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.

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 2 000,-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.

Článek 8

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

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

Článek 9

Více dalších členských vkladů téhož člena

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 v seznamu členů každý další členský vklad samostatně s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1

Vznik členství a seznam členů

Článek 10

Podmínky pro členství, vznik členství

1. Členem bytového družstva může být pouze fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách.
2. 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 na základě písemné členské přihlášky usnesením představenstva, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, dále 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.
3. 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.

4. Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 42 a 43 těchto stanov.

Článek 11 **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 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 podle čl. 9, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu, jehož má být uchazeč o členství nájemcem, se další členský vklad vztahuje.
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.
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 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

Článek 12 **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, a to bez ohledu na to, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) 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
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu
 - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu)
 - d) 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. Pokud člen změnu neohlásí do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, je družstvo oprávněno účtovat mu sankční poplatek podle sazebníku poplatků.
4. 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 než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu poplatek podle sazebníku poplatků.
5. Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje 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.

Oddíl 2

Práva a povinnosti člena a bytového družstva

Článek 13

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 na 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 má právo zúčastnit pouze tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise předem rozhodne,
 - c) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,
 - d) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
 - e) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu a souvisejících listin,
 - f) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
 - g) podat návrh soudu podle ustanovení občanského zákoníku, upravujících neplatnost usnesení shromáždění delegátů, 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,
 - h) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost,
 - i) 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,
 - j) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání schůze domovního úseku, včetně jeho příloh a podkladů, za úhradu podle sazebníku poplatků
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,
 - 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) zaplatit s uzavřením nájemní smlouvy garanční poplatek ve výši stanovené v platném sazebníku poplatků,
 - d) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů nejdéle do 2 měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,
 - e) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení shromáždění delegátů přijatého v souladu s těmito stanovami,

- f) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo nebytový prostor včetně společných prostor a chránit je před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,
 - g) umožnit po předchozím oznámení osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav družstevního majetku, prováděly revize, opravy, údržbu, instalaci a odečty měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů
5. Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 3. a požadovat při své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.

Článek 14

Základní práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu a nebytového prostoru

1. Práva a povinnosti člena a bytového družstva, spojená 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 ustanovení NOZ o nájmu bytu. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v bytovém družstvu.
2. Nebytové prostory pronajímá bytové družstvo svým členům a ostatním fyzickým a právnickým osobám v souladu se Směrnicí pro přidělování nebytových prostor, které schvaluje shromáždění delegátů.
3. Prostory, určené k umístění a garážování motorových vozidel, pronajímá družstvo zásadně svým členům. Nájemní smlouvu družstvo uzavírá vždy se členem bytového družstva, který prokazatelně vlastní motorové vozidlo. Práva vyplývající z této nájemní smlouvy jsou neprenosná na jinou osobu (nelze převést ani část těchto práv) s výjimkou dědického práva pozůstalého manžela nebo jiného přímého dědice garážovaného vozidla. Podmínkou uzavření a trvání nájemní smlouvy je však vždy členství v OPBD Teplice, faktické užívání pronajatého družstevního bytu nájemcem, vlastnictví motorového vozidla, které má být garážováno a skutečnost, že osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti nejsou uživateli prostor určených k umístění a garážování motorových vozidel a nemají uzavřenu nájemní smlouvu o pronájmu takových prostor.
4. Ve sporných případech rozhodne představenstvo bytového družstva a jeho rozhodnutí musí potvrdit kontrolní komise.

Oddíl 3

Převod, přechod, rozdělení a splnutí družstevního podílu

Článek 15

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 smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ 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.
4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu

doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

5. Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4. provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce převodní poplatek a od nabyvatele zápisné na úhradu nákladů s tím spojených, podle platného sazebníku poplatků schváleného shromážděním 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 41 odst.1.

Článek 16

Přechod družstevního podílu

1. Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu, 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.
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 41 odst. 2.

Článek 17

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 41 odst.3.

Článek 18

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 41 odst. 4.

Oddíl 4

Zánik členství v bytovém družstvu

Článek 19

Způsoby zániku členství

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

Článek 20

Dohoda o zániku členství

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. 19. odst. 2. platí obdobně.

Článek 21

Vystoupení člena z bytového družstva

1. Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 6 měsíců. 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. 19 odst. 2. platí obdobně.
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Článek 22

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 jednání shromáždění delegátů.
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 členem se řídí dosavadními stanovami.
4. Ustanovení čl. 19 odst. 2. platí obdobně.

Oddíl 5

Vyloučení člena z bytového družstva

Článek 23

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,
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
2. Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z bytového družstva podle odst. 1 písm. c) jsou:
 - a) člen bytového družstva dluží družstvu finanční prostředky v souvislosti s nedostatečnou nebo nepravdělnou úhradou nájemného a poplatků, vyúčtování zálohových položek, poplatků nebo úroků z prodlení, daňových dokladů za provedené opravy apod.,
 - b) člen bytového družstva přenechá byt nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu družstva nebo užívá byt nebo jeho část k jinému účelu než k bydlení bez předchozího písemného souhlasu družstva,
 - c) člen bytového družstva užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká škoda, nebo trpí, aby se majetek družstva takt užíval,
 - d) člen bytového družstva 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 bytového družstva, nebo nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, k němuž se zavázal,
 - e) člen bytového družstva se stane nájemcem třetího, příp. dalšího bytu ve vlastnictví družstva a nejpozději do 3 měsíců od doručení výzvy družstva svůj družstevní podíl nerozdělí a nově vzniklý podíl spolu s nájemním právem k bytu, který k němu přísluší, nepřevéde na třetí osobu.

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, nebo
 - 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.

Článek 24

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 25

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. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení 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 26

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; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
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.

Společná ustanovení k vyloučení

Čl. 27

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 dodejku) 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, a to 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 28

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 u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Článek 29

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 30

Nárok na vypořádací podíl

1. Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak.

Článek 31

Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

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

2. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.

ČÁST ČTVRTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

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

Článek 32

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
 - 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 ZOK a těchto stanov.
3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

Článek 33

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

1. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.
2. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi.
3. Ustanovení odstavců 1 a 2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělení 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 34

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 členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle čl. 36.

Článek 35

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. 36, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
 - b) určení druhů služeb poskytovaných s užíváním družstevního bytu podle určení případných dalších náležitostí 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 36, se ode dne jejich účinnosti podle odstavce 2. stávají dodatkem k nájemní smlouvě.Nájemní smlouva může obsahovat i další náležitosti podle okolností a potřeb.
2. V případě změny výše nájemného a zálohových plateb, schválené usnesením představenstva provedené v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 36., nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

Článek 36 Nájemné

1. Zásady pro stanovení nájemného určuje svým usnesením shromáždění delegátů v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovému 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 podle čl. 59.
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 zálohově, vyjma poplatku na správu družstva, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do 15. dne měsíce, za který nájemné přísluší. Člen - nájemce je povinen platit nájemné za každý měsíc, a to nejpozději do 15. dne měsíce, za který nájemné přísluší, neurčí-li shromáždění delegátů jinak.
5. Nezaplatí-li člen-nájemce družstevního bytu nájemné a zálohy na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do 5 dnů od jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši jedné promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,-Kč za každý, i započatý kalendářní měsíc prodlení.
6. Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu-nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva.
7. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči pohledávce nájemce družstevního bytu.

Článek 37

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 centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního

signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního 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 takového 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 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.
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. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl shromážděním delegátů nebo představenstvem, svěřilo-li mu shromáždění delegátů toto rozhodování, schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

Oddíl 3

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

Článek 38

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) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu, k níž je povinno bytové družstvo, nebo vyžadují-li to nezbytně 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,
 - c) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 40 odst. 2., 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 shromážděním delegátů, 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.
3. Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení shromáždění delegátů, 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 39
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,
 - 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; to platí rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
 - c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, družstvu spolu s jeho jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní do dvou měsíců ode dne, kdy tento nový člen domácnosti začal v bytě bydlet, 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 v rozsahu určeném podle článku 40 odst. 2.,
 - 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. Nájemce je povinen umožnit bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
 - f) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
 - g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení a k jejichž odstranění není sám povinen, 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 náhradu vynaložených nákladů,
 - h) po předchozí 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 nezbytné 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 bytového družstva, uděleného představenstvem, a bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

3. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo 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.
4. 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.
5. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu výlučně s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Poplatek za povolení podnájmu je stanoven sazebníkem odsouhlaseným shromážděním delegátů. Porušení povinnosti je důvodem k vyloučení podle čl. 23 odst. 2, písm. b) stanov. Souhlas se uděluje vždy ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce. 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 smlouvu nedoloží, je družstvo oprávněno vymáhat sankční poplatek. 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 závažným způsobem.
6. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a v plné výši 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, 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.
7. Člen bytového družstva je oprávněn být nájemcem nejvýše dvou bytů, z nichž jeden může po předchozím písemném souhlasu družstva přenechat do užívání jinému. Stane-li se člen bytového družstva nájemcem třetího, příp. dalšího bytu ve vlastnictví družstva, je povinen nejpozději do 3 měsíců od doručení výzvy družstva rozdělit svůj družstevní podíl a převést nově vzniklý podíl spolu s nájemním právem k bytu, který k němu přísluší, na třetí osobu, jinak může být z družstva vyloučen.

Článek 40

Opravy a údržba v bytě

1. Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení shromáždění delegátů.
2. Nájemce je ve smyslu odstavce 1. povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě v rozsahu podle ustanovení tohoto článku a blíže určeném usnesením shromáždění delegátů. 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 od hlavního jističe pro byt ke spotřebičům,

- c) opravy a veškeré výměny elektrických koncových zařízení a veškerých rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, včetně bytových jističů, zvonků, zásuvek a rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního a rozhlasového vysílání, opravy a výměny osvětlovacích těles a zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) spojenou s opravami, údržbou, popř. výměnou vnitřních rozvodů vody od vodoměrů ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě,
 - e) spojenou s opravami, údržbou, popř. výměnou vnitřních rozvodů plynu v bytě, od hlavního od hlavního uzávěru pro byt ke spotřebičům,
 - f) u bytů s centrálním vytápěním veškeré rozvody pro byt od napojení na hlavní stoupací vedení, opravy a výměny radiátorů (otopných těles), včetně termostatických ventilů,
 - g) u zařízení pro lokální vytápění se za drobné opravy považují opravy a výměny kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná a plynná paliva, opravy a výměny rozvodů, otopných těles a kouřovodů,
 - h) opravy a výměny domácích telefonů
 - i) vnější a vnitřní nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken nebo výměny jejich částí včetně výplní,
 - j) výměny dveří, zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, kuchyňských linek a vestavěných a přistavěných skříní,
 - k) opravy a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, infrazářičů,
 - l) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, tepla, výměny sifonů a lapačů tuků,
 - m) opravy a výměny jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - n) vizuální kontroly rozvodů plynu v bytě,
 - o) opravy a údržbu veškerých součástí bytu, včetně zařizovacích předmětů, které jsou tzv. „za dveřmi bytu“.
3. Za běžné opravy a běžnou údržbu bytu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují:
- a) zvonkové rozvody a rozvody domácích telefonů, včetně venkovního zvonkového tabla,
 - b) venkovní parapety,
 - c) přívody společné televizní antény do bytu,
 - d) hlavní uzávěr plynu pro byt,
 - e) domovní schránky,
 - f) balkony, lodžie, včetně zábradlí, izolace podlah, povrchové úpravy podlah,
4. pokud shromáždění delegátů nerozhodne jinak.
5. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem pouze za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

Článek 41

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 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 tím spojených.
4. Při splynutí 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.
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 a společný nájem družstevního bytu

Článek 42

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 NOZ o manželském majetkovém právu.
2. Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
3. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
4. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
5. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl takto 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 NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
8. 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 43
Bydlení manželů v družstevním bytě,
nejsou-li společnými členy bytového družstva

1. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.
2. V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení NOZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních NOZ o manželství.

Článek 44
Společná ustanovení
k nájmu družstevního bytu

1. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
2. Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
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.
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. 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. Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem. Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu. Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu-nájemci právo zadržet movité věci, které má člen-nájemce v bytě.
6. 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 NOZ 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 NOZ o bytovém spoluvlastnictví.
7. 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.

ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1 Obecná ustanovení o orgánech

Článek 45 Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů,
- c) představenstvo,
- d) kontrolní komise,
- e) schůze domovního úseku
- f) delegát domovního úseku (dále jen delegát)

Článek 46 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 NOZ a v ZOK.
3. Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
4. Je-li členem bytového družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu bytového družstva, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak tuto právnickou osobu-člena voleného orgánu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
5. 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 ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).
6. Funkční období volených orgánů je 5 let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.
7. Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
8. 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.
9. Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příštího shromáždění delegátů.

10. O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením, uplatněné způsobem a s náležitostí podle ZOK a těchto stanov a dalšími náležitostmi uvedenými v případném jednacím řádu, schváleném shromážděním delegátů. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
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, 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.
12. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 11., funkci za celý volený orgán včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. 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.
13. Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce nebo je určena směrnicí schválenou shromážděním delegátů, anebo je schválena usnesením shromáždění delegátů v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnicí shromáždění delegátů.
14. V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

Oddíl 2

Shromáždění delegátů

Článek 47

Postavení a působnost shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem bytového družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.
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 článku 51. odst. 13 stanov,
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
 - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
 - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,

- h) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku,
 - i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
 - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti členů družstva,
 - k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
 - l) rozhoduje o vydání dluhopisů, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, s § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
 - m) rozhoduje o přeměně bytového družstva za podmínek stanovených zvláštním zákonem
 - n) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, s § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
 - o) schvaluje 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 a schvaluje výši poplatků na správu družstva podle čl. 36 odst. 4.,
 - p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - q) 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 družstva,
 - v) 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 ZOK ani stanovy do jeho působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK 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 téže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.

Článek 48

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 které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
2. 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 nezanikl. 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, usnášeníschopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.

5. Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů také v případě, že jej o to požádalo alespoň deset procent 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 30 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.
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 se seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
10. K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů.
11. Na žádost 10 procent 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.
12. O průběhu shromáždění delegátů, o jeho usneseních a o volbě členů orgánů 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. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem ze shromáždění delegátů určí shromáždění svým usnesením nebo v jednací řád.
13. Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva,
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
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 zaslanou 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 49

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 usnází 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,
 - c) přeměně družstva
 - d) zastavení nebo jiném zatížení budov s družstevními byty nebo pozemků jimi zastavenými 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 50

Náhradní 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 samostatnou pozvánkou a stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů.
2. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však 5 delegátů.

Článek 51

Funkce delegáta

1. Za každý volební obvod je volen delegát (delegáti) z řad členů družstva zařazených do volebního obvodu, a to podle usnesení shromáždění delegátů. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo. V době přijetí těchto stanov odpovídá jeden volební obvod jednomu domovnímu úseku, přičemž volební obvod (domovní úsek), který zahrnuje 15 bytů a méně, volí 1 delegáta a volební obvod (domovní úsek), který zahrnuje 15 bytů a více, volí 2 delegáty. Za každého delegáta je volen i jeden jeho náhradník.
2. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů; může-li být zařazen do více volebních obvodů, má právo volby volebního obvodu, v němž má být zařazen. Nevyužije-li právo volby ani do 1 měsíce od doručení písemné výzvy představenstva, rozhodne o jeho zařazení do volebního obvodu bez zbytečného odkladu představenstvo. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
3. Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, přičemž při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. O zvolení delegáta nebo o 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 a o navrženém programu shromáždění delegátů, vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu a informovat je 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, vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
9. Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit 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.

Článek 52

Seznam delegátů

1. Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno, příjmení, bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku a 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 53

Neplatnost usnesení shromáždění delegátů

1. Každý člen bytového družstva, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení NOZ upravujících neplatnost usnesení shromáždění delegátů pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se oprávněná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení 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 není 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 nebyl ke dni konání shromáždění delegátů 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 by 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 54 **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 pořadí určeném při zvolení členů představenstva.
2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti shromáždění delegátů, kontrolní komise nebo schůze domovního úseku, pokud jsou podle stanov rozhodnutím shromáždění delegátů zřízeny.
3. 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.
4. 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.
5. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
6. Představenstvo má 5 členů a je voleno na funkční období 5 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
7. Člen představenstva nesmí být současně 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 se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
8. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 7. 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 a shromáždění delegátů do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.
9. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho nebo více místopředsedů, pokud si shromáždění delegátů svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy či 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.
10. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Je povinno se sejit 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.

11. Schůze představenstva svolává předseda a v době jeho nepřítomnosti místopředseda či 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, pokud se tak usnese představenstvo všemi hlasy svých členů. 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.
12. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.
13. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy se v případě rovnosti hlasů nepoužije.
14. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
15. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.
16. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
17. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání, anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období, nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může představenstvo v případě, že počet členů představenstva nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.

Článek 55

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.
2. Kontrolní komise má 3 členy.
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 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 jakékoliv 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.
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 54 odstavce 6., 7., 13., 15. a 16.

Článek 56

Schůze domovního úseku

1. Schůze domovního úseku je orgánem družstva, které se účastní s hlasovacím právem všichni členové-nájemci, nebydlící či vlastníci bytů a nebytových prostor, zařazení do okruhu její působnosti.
2. Schůze domovního úseku zejména:
 - a) projednává záležitosti v působnosti domovního úseku a svoje usnesení předkládá představenstvu družstva, které je povinno je projednat,
 - b) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
 - c) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném shromážděním delegátů,
 - d) projednává a schvaluje zprávy domovního úseku o jeho činnosti,
 - e) projednává zprávy delegátů o jednání shromáždění delegátů,
 - f) projednává zprávy delegátů o jednání shromáždění delegátů,
3. Schůzi domovního úseku svolává delegát podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
4. Delegát musí svolat schůzi domovního úseku, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů domovního úseku nebo
 - b) představenstvo družstva.
5. Nevyhoví-li delegát žádosti podle odstavce 4. do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat schůzi domovního úseku samo.
6. Schůzi domovního úseku řídí delegát nebo pověřený člen domovního úseku; v případě, že schůzi domovního úseku svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
7. O svolání schůze domovního úseku a o pořadu jednání musí být členové domovního úseku 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 ve všech domech v okruhu působnosti domovního úseku.
8. Schůze domovního úseku je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Není-li v hodinu, uvedenou pro konání schůze domovního úseku, přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů domovního úseku. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.
9. Člen se zúčastňuje schůze domovního úseku, jehož je členem. Člen-nájemce družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru, který se nachází v okruhu působnosti různých domovních úseků, je členem každé z nich a zúčastňuje se jejich schůzí. Pouze jednou schůzí domovního úseku však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.

10. Právo účasti na schůzích domovních úseků, kterých jsou členy, mají oba manželé-společní členové, přísluší jim však společně jen jeden hlas. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů-společných členů.
11. Člen, který má v jednom a téže družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jednom domovním úseku společně s druhým manželem-společným členem, pouze jeden hlas. Pokud se jeho samostatné členství a společné členství manželů nacházejí v okruhu působnosti různých domovních úseků, řídí se jeho účastí na schůzích domovních úseků a pasivní volební právo ustanoveními odst. 9.

Článek 57

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

1. Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda družstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.
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.

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

Článek 58

Základní ustanovení

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

Článek 59

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice)

1. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
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.
4. Příspěvek do tohoto zdroje nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom shromáždění delegátů.

Článek 60

Fondy bytového družstva

1. Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku.
2. Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
3. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená shromážděním delegátů, a to v souladu se ZOK, s jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

Článek 61

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 62

Zisk bytového družstva

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.

Článek 63

Ztráta bytového družstva

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 uhrazovací povinnosti členů,
- d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až e).

Článek 64

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 družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

Článek 65

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, 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 66 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 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, pokud se vztahují také na likvidaci bytového družstva.

Článek 67 Zánik bytového družstva

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 68

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanov 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 69

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 70

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 v souladu s ustanovením § 777 odst. 5 ZOK.

Článek 71

Tyto stanovby byly schváleny usnesením shromáždění delegátů bytového družstva dne 16.června 2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví ZOK o nabytí účinnosti stanov družstva něco jiného.