

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

125. Návrh změny stanov subjektu Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo

Anotace

Navrhuje se upravit stanovy bytového družstva Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 174 44 284, založeného za účelem realizace družstevní bytové výstavby v lokalitě Holásky, v městské části Brno - Tuřany, v rámci projektu statutárního města Brna s názvem "Družstevní bydlení pro mladé" tak, aby vyhověly aktuálním podmínkám a potřebám projektu.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** za statutární město Brno, jako zakládajícího člena, změnu stanov subjektu Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 174 44 284, (dále jen "Stanovy"), tvořící přílohu č. ... tohoto zápisu
- 2. ukládá** zástupci statutárního města Brna, které vykonává funkci předsedy představenstva Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 174 44 284, hlasovat pro schválení změny Stanov na členské schůzi tohoto bytového družstva po jejím schválení ostatními členy.
T: na členské schůzi

Stanoviska

Materiál byl předložen na schůzi RMB č. R9/192 dne 9.9.2026 s tím, že rozhodnutí RMB bude předloženo na jednání ZMB č. Z9/37 dne 15.9.2026

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

8.9.2026 v 10:03

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

7.9.2026 v 14:52

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha k usnesení (V Aleji_STANOVY DRUŽSTVA_06.pdf)	7 - 46

Důvodová zpráva

Navrhuje se upravit znění stanov Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 Brno, IČO: 174 42 583, (dále jen "Bytové družstvo") které bylo založeno 22.8.2022. Zakládajícími členy jsou statutární město Brno, společnost Teplárny Brno, a.s., se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno, IČO: 46347534 a Realitní společnost města Brna a.s., se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 07379161. Bytové družstvo bylo založeno v souvislosti s programem statutárního města Brna „Družstevní bydlení pro mladé“ pro lokalitu V Aleji. Stanovy se navrhuje upravit tak, aby odpovídaly aktuálním potřebám projektu a spolufinancování výstavby bankovním úvěrem. Bytové družstvo plní cíle projektu. S ohledem na zcela nový koncept stanov bylo utvořeno jejich nové znění. Obsah je okomentován níže. Bytové družstvo zajišťuje primárně bytovou potřebu svých členů s jejichž členstvím je spojeno právo nájmu bytu. Dále zajišťuje zejména bytovou výstavbu, budoucí správu družstevního bytového majetku a pronájem bytů členům družstva s právem nájmu bytu.

Stanovy počítají s povinností družstva dle principu soukromého investora vypořádat městu veškeré náklady, které vynaložilo v souvislosti s přípravou družstevní výstavby, tj. např. se zhotovením projektové dokumentace, zajištěním územních rozhodnutí a stavebních povolení, kácením dřevin před zahájením výstavby atp.

Členství v družstvu

Podmínky pro vznik členství jsou upraveny ve stanovách a v zákoně o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Členem mohou být jen fyzické osoby, nejde-li o zakládající členy. Rozlišuje se členství s právem nájmu bytu a bez práva nájmu bytu (zakladatelé). Uchazeč o členství musí splňovat podmínky stanovené statutárním městem Brnem v rámci projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ lokalita V Aleji. Mezi podmínky patří zejména to, že se zájemce nachází na prvním místě pořadníku zájemců vedeného statutárním městem Brnem pro příslušný družstevní byt, zájemce převzal vkladovou povinnost k základnímu a dalšímu členskému vkladu, splatil základní členský vklad a stanovenou část dalšího členského vkladu, uzavřel smlouvu o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu se statutárním městem Brnem. Splnění podmínek posuzuje bytové družstvo.

Po dokončení výstavby začnou vstupovat do bytového družstva členové na základě přihlášky. O přijetí za člena družstva rozhodne představenstvo.

Převod a přechod družstevního podílu

Principem projektu je omezení volné obchodovatelnosti členského podílu a možnosti jeho zatížení členem družstva tak, aby členy družstva po stanovenou dobu 15 let byla cílová skupina projektu. S členstvím v bytovém družstvu je spojeno právo na převod bytové jednotky po úhradě veškerých nákladů. Výstavba je nezisková. Proto město omezuje členům tyto dispozice. Cena bytu odvozuje jen od skutečného nákladu na přípravu a realizaci výstavby. Člen družstva je oprávněn do 31.12.2045 (po dobu 15 let od předpokládané kolaudace domu) převést družstevní podíl pouze na osobu, která splňuje podmínky pro vznik členství v bytovém družstvu podle zákona a stanov. V případě úmrtí pak přechází členský podíl v družstvu na právní nástupce. Po skončení této lhůty nebude převod nijak omezen. Podmínka splnění podmínek projektu i podmínka zařazení na prvním místě pořadníku se nadále uplatní pouze pro uchazeče, jejichž členství vznikne do uvedené lhůty. (prvočleny i další členy).

Zákaz zcizení a zatížení družstevního podílu bude předmětem samostatného závazku mezi statutárním městem Brnem a budoucím členem bytového družstva na dobu 15 let. Ukončení členství bude možné výlučně formou vystoupení člena nebo jiným zákonem stanoveným způsobem, který není v rozporu s tímto omezením.

Připouští se spoluvlastnictví družstevního podílu. Družstevní podíl může být součástí společného jmění. Nájem bytu manželi je společný.

Stanovy upravují důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu ve vztahu k nájmu družstevního bytu.

Vklady do bytového družstva

Členi bytového družstva vkládají do bytového družstva základní a další členský vklad.

Další členský vklad se za trvání členství nevrací ani jinak nevypořádává. U členů s právem nájmu k bytu se při převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva další členský vklad započítává na kupní cenu bytu.

Zakládající členi družstva mohou složit další členský vklad, se kterým není spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy či právo nájmu ke konkrétnímu předmětu nájmu. Toto ustanovení umožňuje zakládajícím členům vložit do majetku družstva nepeněžitý vklad, zejména pak městu vložit do bytového družstva nemovitý majetek – pozemek s bytovým domem, který bude bytové družstvo povinno městu ještě za dobu trvání jeho členství vypořádat. Pro vklad pozemku do bytového družstva se počítá s uzavřením samostatné smlouvy mezi městem a bytovým družstvem, které umožní získat od družstva hodnotu vložené nemovitosti. Oproti vypořádací platbě stanovy umožňují družstvu započíst i nesplatné pohledávky vypořádávaného člena vůči družstvu.

Náklady na opravu bytu a údržbu

Stanovy umožňují družstvu rozhodnutím stanovit vyšší finanční limity pro opravy bytu (v kalendářním roce) za m2 bytu, než jsou uvedeny v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které zajišťuje nájemce/člen družstva na vlastní náklady. Družstvo může nájemcům rozšířit věcně okruh oprav a údržby a současně zvýšit cenové limity drobných oprav celkové a jednotlivé opravy nad rámec uvedeného předpisu.

Ostatní omezení nájemce

Nájemci se neumožňuje v bytě poskytovat krátkodobé ubytovací služby třetím osobám prostřednictvím on-line platformy typu Airbnb, Booking.com nebo služeb obdobných. Nájemci je umožněno v bytě pracovat či podnikat nezpůsobuje-li to zvýšené zatížení pro byt, dům či ostatní obyvatele domu. Zda je jedná o zvýšené zatížení bude posuzovat individuálně představenstvo družstva. Porušení povinností nájemce v rozporu se stanovami je považováno za hrubé porušení povinností člena družstva.

Nájemci (fyzické osobě) je zakázáno družstevní byt přenechat jinému do podnájmu. Část družstevního bytu, v němž nájemce trvale bydlí, lze přenechat jinému do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem představenstva.

Nájemné za užívání bytu

Nájemce hradí bytovému družstvu nájemné, které zahrnuje veškeré náklady na úhradu ceny bytu včetně přísl. podílu na splátkách bankovního úvěru poskytnutého na úhradu nákladů družstevní výstavby včetně podílu na výstavbě technické infrastruktury včetně úroků; náklad na správu družstva, opravy a modernizaci a rekonstrukci družstevních bytů a bytových domů, příspěvků do fondu oprav. Výše nájemného vychází z výměry družstevního bytu.

Zánik členství

Členství v bytovém družstvu zaniká mj. písemnou dohodou, vystoupením člena, převodem přechodem družstevního podílu, smrtí člena družstva, vyloučením člena.

Vyloučení člena družstva

Člen družstva může být na základě rozhodnutí představenstva z bytového družstva vyloučen pro opakované porušení svých členských povinností nebo porušení povinnosti závažným způsobem, rovněž z důvodů výslovně uvedených ve stanovách, zejména pak v případech podnájmu bytu bez souhlasu družstva, bude-li člen v bytě v rozporu se stanovami podnikat, nesplní povinnost ohlášení trvalého pobytu nebo neuhradí-li dluhy související s nájmem nebo v případě pravomocného odsouzení pro úmyslný trestný čin specifikovaný ve stanovách.

Ve věcech, kdy je náprava na straně člena družstva možná, musí být členovi nejprve udělena písemná výstraha s lhůtou k nápravě. Rozhodnutí o vyloučení lze vydat ve lhůtě šesti měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal. Člen družstva se rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva může bránit ve 30 ti denní prekluzivní lhůtě odůvodněnými námitkami adresovanými členské schůzi a v případě rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat v prekluzivní lhůtě tří měsíců žalobu k soudu na neplatnost tohoto rozhodnutí o vyloučení.

Nárok na vypořádací podíl

Při zániku členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl, jehož výše vychází z výše splaceného (splněného) dalšího členského vkladu upraveného o indexaci. Index se stanoví podle poměru tržní hodnoty družstevního bytu při zániku členství k tržní hodnotě družstevního bytu při vzniku členství. Tržní hodnota družstevního bytu bude určena znaleckým posudkem.

Vypořádací podíl představuje souhrnu všech kapitálových vkladů, které člen prokazatelně vložil do družstva v souvislosti s pořízením a financováním družstevního bytu, zejména vstupního vkladu (akontace), uhrazených splátek jistiny úvěru a vkladů do dlouhodobé zálohy na opravy (rezervního fondu), pokud mají charakter členského vkladu. Do vypořádacího podílu se nezapočítávají úroky úvěru, běžné provozní platby, úhrady za služby a jiné platby bez kapitálového charakteru.

Vypořádací podíl bude dle záměru družstva hrazen výhradně nastupujícím členem, který vstupuje na uvolněné členské místo. Nový člen je povinen uhradit vypořádací podíl v plné výši nejpozději ke dni vzniku svého členství a současně přebírá veškeré závazky související s užíváním družstevního bytu, včetně povinnosti doplatit nesplacenou část úvěru či jiné pohledávky vztahující se k financování bytu.

Při převodu bytové jednotky do vlastnictví člena bytového družstva se na kupní cenu bytu započte jeho splacený (splněný) další členský vklad.

Stanovy upravují omezení při nakládání s majetkem a podmínky pro převod družstevního bytu do vlastnictví člena

Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, bytový dům nebo pozemky jimi zastavěné bez předchozího souhlasu dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

Vztah Bytového družstva a statutárního města Brna bude samostatně řešen smlouvou o spolupráci Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo bytovému domu 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 dle platného znění těchto stanov vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

Orgány družstva

Nejvyšším orgánem je členská schůze, která je usnášeníschopná většinou všech členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů. Připouští se rozhodování členské schůze per rollam.

Statutárním orgánem družstva je tříčlenné představenstvo, které navenek jedná prostřednictvím předsedy spolu s místopředsedou či s jiným členem představenstva. Je voleno na funkční období 5let. Připouští se rozhodování představenstva per rollam.

Zřizuje se kontrolní komise.

Fondy družstva

Stanovy se upravují v návaznosti na předpokládané úvěrové podmínky bank a financování výstavby bankovním úvěrem. Mimo obvyklého fondu oprav a rezervního fondu se vytváří i fond úvěrových nákladů na samostatné financování úvěrových prostředků a fond úvěrové rezervy k vytvoření finanční rezervy určené k zajištění řádného a včasného plnění finančních závazků bytového družstva. Připouští se i vznik jiných fondů.

Z časových důvodů (doručení finální verze vzorových stanov na BO MMB dne 1.9.2026) nebylo předkládáno Komisi bytové RMB.

STANOVY DRUŽSTVA

Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo

ČÁST PRVNÍ

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Právní postavení

- (1) Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo, je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Jeho založení je iniciováno statutárním městem Brnem v rámci projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“. V rámci tohoto projektu statutární město Brno zajišťuje cílové skupině obyvatel možnost pořízení bydlení, a to jako odpověď na potřebu naléhavého řešení bytové koncepce na území města Brna, a to zejména svojí účastí při založení tohoto bytového družstva a jeho následné správě vykonávané přímo statutárním městem Brnem nebo prostřednictvím právnických osob, v nichž má statutární město Brno stoprocentní majetkovou účast. Cílem projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ a tedy primárním účelem družstva je realizovat výstavbu či pořízení bytových domů bytovými družstvy, jejichž jedním ze zakladatelů je statutární město Brno, a pomoci tak zajistit dostupné bydlení zájemcům splňujícím podmínky účasti v tomto projektu stanovené statutárním městem Brnem. Takto definovaný účel družstva je základním pravidlem, podle kterého se družstvo a všichni jeho členové zavazují jednat, a to po celou dobu svého členství, stejně jako v době po jeho zániku. Statutární město Brno je ve shora uvedeném kontextu především garantem projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“, přičemž jeho úkolem je zejména zajištění optimálních podmínek financování a činností spojených s výstavbou či pořízením bytových domů (dále jen „bytový dům“) a související technické a dopravní infrastruktury. Realizaci projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ za účasti statutárního města Brna při naplňování účelu bytového družstva je naplňován veřejný zájem, tj. zajištění bydlení mladým rodinám s omezenými příjmy. -----
- (2) Veškerá ustanovení těchto stanov budou vykládána dle účelu bytového družstva a projektu „*Družstevního bydlení pro mladé*“ popsaného v článku 1 odst. 1 těchto stanov. Tento účel je základním vodítkem výkladu veškerých ustanovení těchto stanov. -----
- (3) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“), ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“), o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami. -----

Článek 2

Obchodní firma a sídlo

- (1) Obchodní firma: **Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo**-----
- (2) Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno -----
- (3) IČO: 174 44 284-----

Článek 3

Předmět činnosti

- (1) Základním předmětem činnosti bytového družstva „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“ (dále jen „bytové družstvo“) je naplňování jeho účelu, tedy 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 bytového domu a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí bytového družstva a s činností jeho orgánů. Bytové družstvo rovněž zajišťuje financování a přípravu výstavby či pořízení bytového domu i výstavbu samotnou. V případě postupné kolaudace bytových domů je bytové družstvo rovněž v rámci činností příslušejících vlastníkově nemovitostí a pronajímateli oprávněno pronajímat jednotlivé byty uchazečům o členství, kteří uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí o dalším členském vkladu. Bytové družstvo je oprávněno uzavřít takovou nájemní smlouvu pouze k bytu, který je vymezen v rezervační smlouvě a ve smlouvě o smlouvě budoucí o dalším členském vkladu uzavřené s daným uchazečem, a pouze tomuto uchazeči.-----
- (3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:-----
 - a) provoz a správa bytového domu, popřípadě dalších staveb ve vlastnictví bytového družstva, sloužících k provozu a správě bytového domu, pozemku a související technické a dopravní infrastruktury, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem bytového družstva pro tyto účely; -----
 - b) pronájem družstevních bytů (dále jen „družstevní byt“ ve smyslu ustanovení § 729 ZOK) a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva (nájemcům) podle těchto stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání nebytových prostor členům bytového družstva či jiným osobám a s tím spojené uzavírání nájemních smluv; směrnice schválené členskou schůzí bytového družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost. -----
- (4) V případě, že bude výstavba či pořízení bytového domu a související technické a dopravní infrastruktury financována prostřednictvím úvěrující banky, zavazuje se bytové družstvo a všichni jeho členové plnit podmínky sjednané s úvěrující bankou, a to zejména: -----
 - a) podmínky správy bytového družstva, -----
 - b) složení kontrolní komise a představenstva, -----
 - c) zajištění a utvrzení závazků vůči úvěrující bance, -----
 - d) výše, počet a další podrobnosti jednorázových splátek dalšího členského vkladu stanovené usnesením členské schůze dle článku 10 odst. 7 těchto stanov, -----
 - e) výše příspěvků do fondu úvěrových nákladů dle článku 38 těchto stanov a čerpání z tohoto fondu dle článku 61 těchto stanov,-----
 - f) způsob tvorby fondu úvěrové rezervy dle článku 62 těchto stanov, udržování minimálního zůstatku v tomto fondu a čerpání z tohoto fondu,-----
 - g) podmínky pro změnu těchto stanov, přeměnu bytového družstva a zrušení bytového družstva.-----
 - h) povinnosti bytového družstva řádně a včas platit splátky úvěru úvěrující bance, přičemž za tímto účelem se členové zavazují řádně a včas hradit pravidelné splátky dalšího členského vkladu.-----

- (5) Další podmínky, resp. práva a povinnosti bytového družstva mohou být stanoveny ve smlouvě o spolupráci uzavírané mezi bytovým družstvem a statutárním městem Brnem, a to zejména podmínky vypořádání nákladů vynaložených statutárním městem Brnem na přípravu a realizaci projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ pro lokalitu V Aleji, podmínky vkladu nepeněžitých dalších členských vkladů do bytového družstva ze strany statutárního města Brna, včetně jejich vypořádání, podmínky správy bytového družstva, vzájemné závazky bytového družstva a statutárního města Brna k převodu společně realizovaných stavebních objektů a zřízení věcných práv v souvislosti s realizací projektu, jakož i omezení při nakládání s majetkem bytového družstva do doby vzájemného vypořádání veškerých závazků mezi bytovým družstvem a statutárním městem Brnem vzniklých v souvislosti s realizací projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ pro lokalitu V Aleji -----
- (6) Další práva a povinnosti bytového družstva mohou být upraveny ve smlouvě o spolupráci uzavírané mezi bytovým družstvem a obchodní společností Realitní společnost města Brna a.s., a to zejména podmínky vypořádání nákladů vynaložených obchodní společností Realitní společnost města Brna a.s. v souvislosti s přípravou a realizací projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ pro lokalitu V Aleji, spočívající zejména v zajištění administrativní podpory přípravy a realizace projektu, včetně zajištění právní podpory při přípravě smluvní dokumentace, komunikaci s uchazeči o družstevní bydlení a organizaci jednání s nimi, přípravy smluvní a administrativní dokumentace, činností při rezervování a obsazování bytů uchazeči, včetně zprocesování podpisů jednotlivých smluv.
- (7) Členové bytového družstva se zavazují nejednat v rozporu s podmínkami smlouvy dle odst. 4, 5 a 6 tohoto článku. Členové bytového družstva se zavazují jednat tak, aby bytové družstvo plnilo závazky sjednané ve smlouvách dle odst. 4, 5 a 6 tohoto článku.

Článek 4

Omezení při nakládání s majetkem a převod družstevního bytu do vlastnictví člena

- (1) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, bytový dům s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související či jakékoliv další budovy nacházející se na těchto pozemcích bez předchozího souhlasu 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 převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo bytovému domu s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím ani nemovitě právo stavby, jehož součástí jsou bytové domy, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim dle platného znění těchto stanov vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. -----
- (3) Ustanovení odst. 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převod družstevního bytu (jednotky, která je družstevním bytem, dále také jen „jednotka“) do vlastnictví člena bytového družstva, který je jeho nájemcem. O převodu vlastnického práva k tomuto družstevnímu bytu členu bytového družstva rozhoduje členská schůze. -----
- (4) O převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu do vlastnictví člena, který je jeho nájemcem, lze rozhodnout za splnění následujících podmínek: -----
- a) ze strany člena bytového družstva (nebo i ze strany jeho právního předchůdce) byl zcela splacen základní členský vklad a další členský vklad v souladu se smlouvou o dalším členském vkladu, která byla uzavřena v souladu se ZOK a těmito stanovami, -----

- b) člen bytového družstva zcela splnil jakékoliv další závazky vyplývající ze smlouvy o dalším členském vkladu, jakož i peněžité závazky vyplývající z případně uzavřené dohody dle čl. 20 odst. 3 těchto stanov, -----
 - c) ze strany bytového družstva byly vypořádány veškeré vzájemné závazky a podmínky bytového družstva a úvěrující banky v souladu se smlouvou dle článku 3 odst. 4 těchto stanov, zejména dojde k výmazu zástavních práv či jiných zajištění zřízených ve prospěch úvěrující banky, -----
 - d) mezi bytovým družstvem a statutárním městem Brnem byly zcela splaceny veškeré vzájemné peněžité závazky vzniklé v souvislosti s přípravou a realizací projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ v lokalitě V Aleji dle smlouvy o spolupráci dle článku 3 odst. 5 těchto stanov a byly splněny ostatní vzájemné závazky dle této smlouvy v rozsahu, v němž jejich splnění je ze své povahy nezbytným předpokladem právně bezvadného převodu vlastnického práva k družstevním bytům na členy bytového družstva, a to zejména nikoliv však výlučně -----
 - i. byly vypořádány veškeré náklady vynaložené statutárním městem Brnem na přípravu a realizaci projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ v lokalitě V Aleji včetně případně sjednaného úroku, -----
 - ii. byly vypořádány veškeré závazky bytového družstva vzniklé v návaznosti na jakoukoliv úhradu závazků bytového družstva vůči úvěrující bance ze strany statutárního města Brna, jakožto garanta projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ v lokalitě V Aleji, -----
 - iii. byly splněny veškeré závazky statutárního města Brna spočívající v převodu určených pozemků a stavebních objektů do vlastnictví bytového družstva, -----
 - e) mezi bytovým družstvem a obchodní společností Realitní společnost města Brna a.s. byly zcela splaceny veškeré vzájemné peněžité závazky vzniklé v souvislosti s přípravou a realizací projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“, v lokalitě V Aleji dle smlouvy o spolupráci dle článku 3 odst. 6 těchto stanov,-----
 - f) ze strany bytového družstva byly vypořádány veškeré vklady poskytnuté dle článku 13 těchto stanov, a to postupem dle článku 14 odst. 3 těchto stanov,-----
 - g) bytové družstvo nemá žádné splatné pohledávky za členem bytového družstva vyplývající z jakéhokoliv ujednání těchto stanov, usnesení členské schůze či jiného orgánu bytového družstva vydaného v souladu s těmito stanovami či vyplývající z nájemní smlouvy anebo jakékoliv další smlouvy uzavřené mezi členem bytového družstva a bytovým družstvem v souladu s těmito stanovami, ZOK či v souladu s jiným právním předpisem. -----
- (5) Při převodu vlastnického práva k bytu (k jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví se další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu použije na úhradu kupní ceny převáděné jednotky, což se považuje za vypořádání podílu v rozsahu majetkové účasti odpovídající dalšímu členskému vkladu. Kupní cena se rovná výši tohoto dalšího členského vkladu. -----

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 nevylučuje. Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy bytového družstva a práva a povinnosti spojené s družstevním podílem vůči bytovému družstvu vykonávají prostřednictvím správce společné věci. Spoluvlastníci družstevního podílu jsou povinni

- bytovému družstvu oznámit osobu správce a doložit jeho určení písemnou dohodou spoluvlastníků, rozhodnutím spoluvlastníků nebo jinou listinou prokazující určení takové osoby správcem družstevního podílu. Nestanoví-li ZOK nebo tyto stanovy jinak, vztahují se ustanovení těchto stanov upravující práva a povinnosti člena bytového družstva obdobně i na společné členy bytového družstva, kteří jsou spoluvlastníky družstevního podílu. -----
- (3) Možnost člena družstva zastavit či jinak zatížit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje, ledaže se jedná o zatížení ve prospěch statutárního města Brna, jakožto garanta projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“, či vyslovilo-li se zastavením anebo jiným zatížením družstevního podílu v bytovém družstvu statutární město Brno předchozí souhlas, je-li člen družstva povinen si před zastavením či jiným zatížením družstevního podílu tento souhlas vyžádat. Omezení podle tohoto odstavce se uplatní pouze do 31.12.2045.-----

ČÁST DRUHÁ ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Článek 6

Základní ustanovení

- (1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva. -----
- (2) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu. -----
- (3) Zakládající člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, a to za podmínek podle těchto stanov s tím, že ke každému dalšímu členskému vkladu musí být uzavřena samostatná smlouva o dalším členském vkladu a v seznamu členů se každý další členský vklad uvede samostatně. Zbývající členové se mohou na základním kapitálu podílet vždy jen jedním členským vkladem. -----
- (4) Vypořádávat členský vklad za trvání členství lze toliko podle článku 14 těchto stanov. ----

Článek 7

Základní členský vklad

- (1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.-----

Další členský vklad

Článek 8

Další členský vklad spojený s právem na uzavření nájemní smlouvy nebo nájmem družstevního bytu

- (1) Dalším členským vkladem se člen, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, podílí na veškerých nákladech vynaložených bytovým družstvem na pořízení pozemku a pořízení

bytového domu, v němž se bude nacházet družstevní byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem, jakož i na nákladech na zřízení související technické a dopravní infrastruktury a na přípravě projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ v lokalitě V Aleji. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s bytovým domem na něm postaveným nebo bytového domu bez pozemku) koupí, výstavbou nového objektu, přestavbou, rekonstrukcí nebo modernizací dokončené stavby, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou apod. Dalším členským vkladem se může člen podílet i na nákladech na zřízení práva stavby. -----

- (2) Do nákladů dle odst. 1 tohoto článku se započítává zejména: -----
- a) cena děl, kterou bytové družstvo uhradí zhotovitelům děl v souvislosti s pořízením bytového domu a související technické dopravní infrastruktury výstavbou nového objektu, přestavbou, rekonstrukcí nebo modernizací dokončené stavby, -----
 - b) poměrná část nákladů na výstavbu případně společně realizovaných stavebních objektů připadající na bytové družstvo stanovená ve smlouvě o spolupráci dle článku 3 odst. 5 těchto stanov, -----
 - c) náklady bytového družstva na projektovou přípravu, inženýrskou činnost, technický dozor stavby, koordinaci bezpečnosti práce a další náklady přímo spojené s přípravou a realizací výstavby, -----
 - d) částka, kterou bytové družstvo uhradí zakládajícím členům z titulu vypořádání nepeněžitě dalšího členského vkladu v souladu se smlouvou o dalším členském vkladu za trvání členství postupem dle článku 14 odst. 3 těchto stanov, -----
 - e) náklady, které bytové družstvo vynaloží na vypořádání závazků vůči statutárnímu městu Brnu vzniklých v souvislosti s přípravou a realizací projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ v lokalitě V Aleji dle smlouvy o spolupráci dle článku 3 odst. 5 těchto stanov snížené o případnou částku, kterou obdrží bytové družstvo od statutárního města Brna z téhož titulu, -----
 - f) další náklady vynaložené bytovým družstvem v souvislosti s přípravou a realizací projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ v lokalitě V Aleji v souladu se smlouvou o spolupráci dle článku 3 odst. 5 těchto stanov, které nejsou uvedeny pod písm. a) – e) výše či nákladů dle jiných smluv neuvedených v tomto odstavci, které představují náklady na přípravu a realizaci projektu, -----
 - g) náklady, které bytové družstvo vynaloží na vypořádání závazků vůči obchodní společnosti Realitní společnost města Brna a.s. vzniklých v souvislosti s přípravou a realizací projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ v lokalitě V Aleji dle smlouvy o spolupráci dle článku 3 odst. 6 těchto stanov snížené o případnou částku, kterou obdrží bytové družstvo od obchodní společnosti Realitní společnost města Brna a.s. z téhož titulu,
 - h) výše úroků a veškerých dalších bankovních poplatků dle smlouvy s úvěrující bankou dle článku 3 odst. 4 těchto stanov vzniklých v období čerpání úvěru dle této smlouvy s úvěrující bankou.
- (3) Do nákladů dle odst. 1 tohoto článku se nezapočítávají úroky a veškeré další bankovní poplatky dle smlouvy s úvěrující bankou dle článku 3 odst. 4 těchto stanov vzniklé v období splácení úvěru dle této smlouvy s úvěrující bankou. Do nákladů dle odst. 1 tohoto článku se rovněž nezapočítávají úroky a veškeré další bankovní poplatky vzniklé v období čerpání úvěru z té části úvěru, kterou bytové družstvo čerpalo z důvodu, že jednotliví uchazeči o členství se ve smlouvě o smlouvě budoucí o dalším členském vkladu zavázali uhradit zálohu na další členský vklad ve výši nedosahující 25 % z předpokládané výše svého dalšího členského vkladu. -----

Článek 9

Výše dalšího členského vkladu

- (1) Ve smyslu ustanovení § 572 ZOK může být výše dalšího členského vkladu pro jednotlivé členy různá, kdy jeho výše je určena s ohledem na jednotlivé předměty nájmu tak, aby všichni členové, s jejichž podíly je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy či právo nájmu družstevního bytu, nesli poměrně náklady dle článku 8 těchto stanov. -----
- (2) Není-li dále stanoveno jinak, určí se výše dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství), s jehož podílem je spojeno právo nájmu či nájem družstevního bytu následovně:
 - a) celkové náklady podle článku 8 těchto stanov se vydělí součtem celkové započitatelné podlahové plochy všech družstevních bytů v bytovém družstvu a poloviny plochy všech teras, balkonů, lodžii a sklepních kójí, k nimž budou mít jednotliví členové výhradní právo užívání; -----
 - b) takto zjištěná částka připadající na 1 m² se vynásobí součtem započitatelné podlahové plochy družstevního bytu, jehož se člen stane nájemcem, a poloviny plochy terasy, balkonu, lodžie a/nebo sklepní kóje, k nimž bude mít člen výhradní právo užívání. ----Započitatelnou podlahovou plochou dle tohoto odstavce se rozumí započitatelná podlahová plocha ve smyslu ust. § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů. Plochou terasy, balkonu, lodžie a sklepní kóje se rozumí jejich plocha zjištěná obdobným postupem dle uvedeného nařízení vlády. -----
- (3) Nabývá-li člen (uchazeč o členství) uvolněný podíl, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy či nájem uvolněného družstevního bytu, určí se výše dalšího členského vkladu jako součet vypořádacího podílu bývalého člena družstva, který byl nájemcem uvolněného družstevního bytu či jemuž vzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy k uvolněnému družstevnímu bytu a zbylé části dalšího členského vkladu, kterou měl tento bývalý člen uhradit na základě smlouvy o dalším členském vkladu. -----

Článek 10

Způsob splnění dalšího členského vkladu

- (1) Zakládající člen bytového družstva může další členský vklad splnit zcela či částečně peněžitým nebo nepeněžitým plněním, zbývající členové mohou další členský vklad splnit pouze peněžitým plněním. -----
- (2) Není-li dále stanoveno jinak, je v případě peněžitého dalšího členského vkladu člen (uchazeč o členství) povinen vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu splatit částečně před vznikem členství ve výši 25% anebo ve výši 50% z celkové výše dalšího členského vkladu, a to dle smlouvy o smlouvě budoucí o dalším členském vkladu, kterou uchazeč uzavřel s bytovým družstvem; zbylou část dalšího členského vkladu je člen povinen splatit ve splátkách. -----
- (3) V případě vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu zakládajícího člena při založení bytového družstva ustavující schůze svým rozhodnutím určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je zakládající člen povinen splatit jednorázově ve lhůtě určené ustavující schůzí, anebo zda je povinen v určené lhůtě splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách. -----
- (4) V případě převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu zakládajícího člena po vzniku jeho členství je zakládající člen vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu povinen splatit najednou po uzavření smlouvy o dalším členském vkladu či částečně po uzavření smlouvy o dalším vkladu ve výši 10% z celkové výše dalšího

- členského vkladu a zbylou část dalšího členského vkladu je povinen zakládající člen splatit ve splátkách, a to dle své volby, kterou zakládající člen písemně sdělí bytovému družstvu před uzavřením smlouvy o dalším členském vkladu. -----
- (5) V případě převzetí vkladové povinnosti členem (uchazečem o členství), který nabývá uvolněný podíl, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy či nájem uvolněného družstevního bytu, je člen (uchazeč o členství) povinen vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu splatit částečně před vznikem členství ve výši odpovídající vypořádacímu podílu bývalého člena družstva, který byl nájemcem uvolněného družstevního bytu či jemuž vzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy k uvolněnému družstevnímu bytu; zbylou část dalšího členského vkladu je člen povinen splatit ve splátkách. -----
- (6) O výši dalšího členského vkladu a lhůtě pro jeho splatnost či lhůtě pro splatnost jednotlivých částí dalšího členského vkladu a o výši splátek, jakož i o dalších podrobnostech rozhodne představenstvo bytového družstva, a to v souladu se ZOK, s těmito stanovami a v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí dle odst. 2 tohoto článku, s rozhodnutím ustavující schůze dle odst. 3 tohoto článku anebo se zvolenou variantou způsobu úhrady dle odst. 4 tohoto článku. O výši splátek zbylé části dalšího členského vkladu rozhodne představenstvo vždy tak, aby tato výše odpovídala podmínkám sjednaným ve smlouvě s úvěrující bankou dle článku 3 odst. 4 těchto stanov a rovněž splátkovému kalendáři od úvěrující banky dle této smlouvy o úvěru či jakémukoliv jinému dokumentu, jímž budou stanoveny platební povinnosti bytového družstva v souvislosti s úvěrem dle této smlouvy o úvěru. Veškeré podrobnosti uvedené v tomto odstavci budou upraveny smlouvou o dalším členském vkladu, a to v souladu s rozhodnutím představenstva přijatým dle tohoto odstavce.
- (7) Člen může část zbylé části dalšího členského vkladu, kterou má hradit ve splátkách dle předchozích odstavců, uhradit prostřednictvím jednorázové splátky dalšího členského vkladu. Maximální výši takové jednorázové splátky, maximální počet jednorázových splátek, které mohou členové na zbylou část dalšího členského vkladu uhradit, jakož i další podrobnosti, určí členská schůze rozhodnutím, a to v souladu s podmínkami sjednanými ve smlouvě dle článku 3 odst. 4 těchto stanov. Takové usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami členů bytového družstva přítomných na členské schůzi, přičemž členská schůze je v tomto případě usnášeníschopná, pokud jsou na ni přítomni alespoň dvě třetiny všech členů bytového družstva. Tyto skutečnosti budou upraveny smlouvou o dalším členském vkladu, a to v souladu s těmito stanovami a s rozhodnutím členské schůze. -----

Článek 11

Nepeněžitý další členský vklad

- (1) Nepeněžitým dalším členským vkladem může být nemovitá věc určená k naplnění základního účelu bytového družstva, tj. k zajištění bytových potřeb svých členů, či další věci, práce a služby určené k pořízení nemovité věci s byty dle článku 8 odst. 1 těchto stanov a správě bytového družstva. Nepeněžitým dalším členským vkladem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro bytové družstvo. -----
- (2) V případě nepeněžitého dalšího členského vkladu se způsob splnění vkladové povinnosti, tj. zda bude vklad splněn jednorázově či po částech, určí s ohledem na povahu nepeněžitého vkladu, a to postupem dle článku 10 odst. 3 a 4 těchto stanov. -----
- (3) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel. Při založení družstva se dohodne vkladatel s ostatními zakladateli. -----

- (4) Konkrétní nepeněžitý vklad schválí před jeho vložení členská schůze (nebo při založení družstva ustavující schůze) spolu s částkou ocenění nepeněžitého vkladu a s peněžní částkou, jaká se započítává na další členský vklad, která však nesmí být vyšší než částka, na kterou byl tento vklad oceněn. -----

Článek 12

Smlouva o dalším členském vkladu

- (1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň: -----
- a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popř. jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odst. 3 tohoto článku, včetně dalších náležitostí uvedených v čl. 10 odst. 6 těchto stanov, -----
 - b) ujednání o tom, že bude-li člen bytového družstva v prodlení se zaplacením, byť i jen jediné splátky na další členský vklad (či její části), déle než třicet (30) dní, je bytové družstvo oprávněno písemně vyzvat člena k úhradě této splátky (či její části) s tím, že mu stanoví dodatečnou lhůtu ke splnění v délce nejméně patnácti (15) dní od doručení této výzvy; nebude-li dluh ani v této dodatečné lhůtě uhrazen, vzniká právo bytového družstva zesplatnit celou zbývajících výši dalšího členského vkladu, přičemž účinky zesplatnění nastávají dnem doručení oznámení o zesplatnění členovi bytového družstva. Dále bude ve smlouvě o dalším členském vkladu vyloučeno ust. § 1931 věta druhá NOZ tak, že bytové družstvo je oprávněno zesplatnit zbývajících část dalšího členského vkladu i po splatnosti dalších splátek dalšího členského vkladu, nejpozději však do šesti (6) měsíců od marného uplynutí dodatečné lhůty stanovené ve výzvě,--
 - c) způsob vypořádání, pokud se po složení části dalšího členského vkladu před vznikem členství, nakonec uchazeč členem družstva nestane, anebo -----
 - d) ujednání v souladu s rozhodnutím členské schůze o maximální výši jednorázové splátky, o maximálním počtu jednorázových splátek, které může člen na zbylou část dalšího členského vkladu uhradit, jakož i další podrobnosti dle článku 10 odst. 7 těchto stanov, -----
 - e) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje, je-li s družstevním podílem spojeno právo k uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu či nájem družstevního bytu a-----
 - f) další ujednání dle těchto stanov a dle smlouvy o smlouvě budoucí o dalším členském vkladu, byla-li uzavřena. -----
- (2) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o nepeněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:-----
- a) údaje o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, anebo -----
 - b) má-li být nepeněžitým vkladem provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem, podrobný popis práce nebo služby, způsob a lhůty provedení nebo provádění práce či služby,-----
 - c) prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany, -----
 - d) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění provedeného podle písm. c) tohoto odstavce, -----
 - e) lhůtu pro splnění vkladové povinnosti, -----
 - f) údaje o tom, zda lze nepeněžitý další členský vklad vypořádat za trvání členství a případně také způsob vypořádání nepeněžitého dalšího členského vkladu za trvání členství, jedná-li se o další členský vklad dle čl. 13 těchto stanov, a -----
 - g) další ujednání dle těchto stanov. -----

- (3) V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu dle článku 9 ve spojení s článkem 8 těchto stanov, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí představenstvo, jakmile budou známy všechny potřebné údaje. -----
- (4) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje představenstvo. -----

Článek 13

Další členský vklad s právem na jeho vypořádání

- (1) Zakládající člen družstva může složit další členský vklad, se kterým není spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy či právo nájmu ke konkrétnímu předmětu nájmu, avšak toliko právo na jeho řádné vypořádání po splnění a za podmínek stanovených smlouvou o tomto dalším členském vkladu. Tato skutečnost bude uvedena ve smlouvě o dalším členském vkladu. -----
- (2) Tento další členský vklad lze splnit pouze nepeněžitým způsobem. -----
- (3) Výši tohoto dalšího členského vkladu stanoví smlouva o dalším členském vkladu. -----

Článek 14

Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

- (1) Další členský vklad nebo jeho část nelze za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případů podle odst. 2 a 3 tohoto článku. -----
- (2) Další členský vklad lze vypořádat za trvání členství v případě, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod. -----
- (3) Další členský vklad lze dále vypořádat za trvání členství v případě, že se jedná o další členský vklad dle článku 13 těchto stanov a že je možnost takového vypořádání sjednána ve smlouvě o dalším členském vkladu. Nastane-li dle uzavřené smlouvy o dalším členském vkladu podmínka či podmínky pro vypořádání tohoto dalšího členského vkladu a požádá-li o vypořádání člen družstva písemně družstvo, vypořádá se tento další členský vklad způsobem sjednaným ve smlouvě o dalším členském vkladu. Oproti takto přináležející vypořádací platbě je potom možné započíst i nesplacené pohledávky vypořádávaného člena vůči družstvu, např. z titulu nesplaceného dalšího členského vkladu, či jiné uhrazovací povinnosti vůči družstvu, která členovi družstva ke dni vypořádání vznikla. -----
- (4) V případě vypořádání dle odst. 3 tohoto článku je vypořádávaný člen oprávněn současně uzavřít novou smlouvu o dalším členském vkladu. Povinnost člena k úhradě dalšího členského vkladu stanovenou v nové smlouvě o dalším členském vkladu, je možné započíst na vypořádací platbu, či její část, při vypořádání nepeněžitého dalšího členského vkladu dle tohoto článku. -----

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1

Vznik členství a seznam členů

Článek 15

Podmínky pro členství, vznik členství

- (1) Členem bytového družstva může být fyzická osoba i právnická osoba, a to za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách. Právnická osoba však může být členem bytového družstva pouze v případě, že se jedná o jeho zakladatele.-----
- (2) Podmínky vzniku členství v bytovém družstvu jsou stanoveny na základě skutečností uvedených v článku 1 odst. 1 těchto stanov, tedy na základě okolností, za kterých bylo toto bytové družstvo založeno a jaký účel a cíl má toto bytové družstvo sledovat, a jsou následující: -----
 - a) uchazeč o členství splňuje podmínky stanovené statutárním městem Brnem v rámci projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ v lokalitě V Aleji, které jsou uvedeny na internetových stránkách statutárního města Brna a které byly schváleny ze strany Zastupitelstva města Brna, zejména usnesením Z9/36 ze dne 23.6.2026, bod 167; podmínka splnění podmínek stanovených statutárním městem Brnem v rámci projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ se uplatní pouze pro uchazeče o členství, jejichž členství bude vznikat do 31.12.2045, a to i v případě vzniku členství převodem družstevního podílu-----
 - b) uchazeč o členství se nachází na prvním místě pořadníku zájemců vedeného statutárním městem Brnem pro uchazečem požadovaný družstevní byt; podmínka zařazení na prvním místě pořadníku zájemců vedeného statutárním městem Brnem se uplatní pouze pro uchazeče o členství, jejichž členství bude vznikat do 31.12.2045, a to i v případě vzniku členství převodem družstevního podílu-----
 - c) uchazeč o členství podepsal písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva; -----
 - d) uchazeč o členství se zavázal k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši dle čl. 9 těchto stanov formou sjednání písemné smlouvy o dalším členském vkladu s bytovým družstvem podle článku 12 těchto stanov,-----
 - e) uchazeč o členství splnil vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu a k části dalšího členského vkladu ve výši podle článku 10 těchto stanov a dle smlouvy o dalším členském vkladu uzavřené v souladu s těmito stanovami, -----
 - f) uchazeč o členství uzavřel smlouvu o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu se statutárním městem Brnem; podmínka uzavření smlouvy o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu se uplatní pouze pro uchazeče o členství, jejichž členství bude vznikat do 31.12.2045 a to i v případě vzniku členství převodem družstevního podílu.-
- (3) Splnění podmínek dle písm. b) – f) předchozího odstavce posuzuje bytové družstvo pro toho kterého uchazeče k okamžiku rozhodnutí o přijetí či nepřijetí uchazeče za člena bytového družstva. Splnění jednotlivých podmínek projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ pro lokalitu V Aleji dle písm. a) předchozího odstavce posuzuje bytové družstvo vždy k rozhodnému okamžiku dle pravidel tohoto projektu. -----
- (4) Podmínky vzniku členství uvedené v odst. 2 písm. a) – b) a d) – f) tohoto článku se nevztahují na členy bytového družstva, kteří jsou právnickými osobami, a to s ohledem na účel bytového družstva a projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ pro lokalitu V Aleji popsaný v článku 1 odst. 1 těchto stanov.
- (5) Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva, jestliže splnily podmínky podle ZOK a těchto stanov.
- (6) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena rozhodnutím představenstva na základě písemné přihlášky uchazeče o členství, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším

- dnem uvedeným v rozhodnutí představenstva, nejdříve však okamžikem splnění poslední z podmínek uvedených v odst. 2 tohoto článku. -----
- (7) 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 družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle ZOK a těchto stanov.-----
- (8) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v článku 44 a 45 těchto stanov. Úprava těchto stanov týkající se společného členství manželů se obdobně použije i na partnery dle ust. § 655 odst. 2 NOZ. -----
- (9) Má-li vzniknout společné členství manželů nebo společné členství spoluvlastníků družstevního podílu, platí pro společné členy podmínky vzniku členství uvedené v odst. 2 tohoto článku obdobně s tím, že-----
- a) některé podmínky projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ pro lokalitu V Aleji uvedené v odst. 2 písm. a) tohoto článku se posuzují ve vztahu ke společným členům společně a některé musí splňovat každý ze společných členů samostatně, a to v souladu s pravidly projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ pro lokalitu V Aleji,-----
- b) podmínka nejvýhodnějšího místa v pořadníku uvedená v odst. 2 písm. b) tohoto článku se posuzuje ve vztahu ke společným členům společně, -----
- c) písemné prohlášení uvedené v odst. 2 písm. c) tohoto článku činí všichni společní členové a smlouvy uvedené v odst. 2 písm. d) a f) tohoto článku uzavírají všichni společní členové.-----

Článek 16

Postup při přijetí za člena na základě písemné přihlášky uchazeče o členství

- (1) Uchazeč o členství podává bytovému družstvu písemnou přihlášku opatřenou podpisem uchazeče o členství v bytovém družstvu; přihláška může být podepsána vlastnoručně nebo elektronicky způsobem zachovávajícím písemnou formu. Přihláška obsahuje alespoň: ---
- a) obchodní firmu, IČO a sídlo bytového družstva,-----
- b) jméno a příjmení, datum narození a bydliště uchazeče (uchazečů) o členství, -----
- c) e-mailovou adresu, na kterou může být uchazeči zasláno rozhodnutí o přijetí nebo nepřijetí za člena bytového družstva, -----
- d) vymezení členského vkladu uchazeče, včetně označení družstevního bytu, k němuž má být s členstvím uchazeče spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo právo nájmu družstevního bytu. -----
- (2) Uchazeč o členství může přihlášku podat na výzvu bytového družstva. Pro obsazení bytů v nově dokončeném bytovém domě bude výzva učiněna všem uchazečům, kteří se nachází na prvním místě v pořadníku dle článku 15 odst. 2 písm. b) těchto stanov pro ten který družstevní byt nejpozději do 30 dní od doručení oprávnění k užívání bytového domu podle příslušných právních předpisů bytovému družstvu. Za takovou výzvu se považuje i hromadná výzva umístěná na webových stránkách bytového družstva. Pro případ uvolnění družstevního bytu za trvání bytového družstva bude výzva učiněna nejpozději do 30 dní od uvolnění družstevního bytu (vyklizení) předchozím členem – nájemcem, a to uchazeči nacházejícímu se na prvním místě v pořadníku dle čl. 15 odst. 2 písm. b) těchto stanov.---
- (3) Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky uchazeče o členství zpravidla na své nejbližší schůzi, přičemž rozhodnutí o přijetí nebo nepřijetí uchazeče za člena bytového družstva se zachytí v zápisu z jednání představenstva. Bytové družstvo vyhotoví písemné rozhodnutí o přijetí nebo nepřijetí uchazeče za člena bytového

družstva, které podepíše osoba či osoby oprávněné jednat za bytové družstvo způsobem zapsaným v obchodním rejstříku, a to vlastnoručně či elektronicky způsobem zachovávaným písemnou formou. Takové rozhodnutí se uchazeči doručí osobně, kurýrem, prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, či datové schránky anebo elektronicky na e-mailovou adresu uvedenou uchazečem v přihlášce. -----

- (4) V případě rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena bytového družstva je bytové družstvo povinno vrátit uchazečem již zaplacenou částku na základní členský vklad, popř. i na část dalšího členského vkladu, uchazeči o členství, a to do 90 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena bytového družstva bylo přijato, nebude-li ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednán odlišný postup.-----

Článek 17

Seznam členů

- (1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Jsou-li členy bytového družstva spoluvlastníci družstevního podílu, uvádějí se v seznamu členů také výslovně jako společní členové. -----
- (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 člena se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad, je-li další členský vklad spojen s předmětem nájmu člena,-----
 - e) u společných členů, kteří jsou spoluvlastníci družstevního podílu, údaj o správci společné věci.-----
- (3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené. -----
- (4) Přestane-li být člen bytového družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu bytové družstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.-----

Oddíl 2

Práva a povinnosti člena a bytového družstva

Článek 18

Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva

- (1) Člen bytového družstva i bytové družstvo mají práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.-----
- (2) V rámci práv podle odst. 1 má člen zejména tato základní práva: -----
- a) volit a být volen do orgánů bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov, a to

- v souladu se závazky bytového družstva sjednanými ve smlouvách dle článku 3 odst. 4 a 5 těchto stanov, -----
- b) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva, -----
 - c) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva, -----
 - d) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pro rozpor s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva, a to vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov, -----
 - e) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi voleného orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinností plynoucích z dohody podle ust. § 53 odst. 3 ZOK, a to postupem a způsobem podle zákona; to platí obdobně pro následný výkon rozhodnutí, -----
 - f) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze (případně členské schůze samosprávy); členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu. -----
- (3) V rámci povinností podle odst. 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:-----
- a) 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, přičemž neurčí-li člen bytového družstva, zda jím prováděná úhrada je činěna na úhradu pravidelné splátky dalšího členského vkladu, nájemného či jiné platby, k níž je povinen, a nelze-li tuto skutečnost zjistit z dalších okolností, má se za to, že úhrada je členem bytového družstva činěna nejdříve na pravidelnou splátku dalšího členského vkladu, poté na platbu nájemného a následně na další platby, k nimž je člen bytového družstva povinen,-----
 - b) je-li s jeho družstevním podílem spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, ohlásit do 60 dnů od uzavření nájemní smlouvy s družstvem na předmětný družstevní byt trvalý pobyt na adrese budovy, v níž se daný družstevní byt nachází, tuto skutečnost bez zbytečného odkladu písemně prokázat družstvu a udržovat ohlášení trvalého pobytu na této adrese po celou dobu trvání nájemního vztahu; tato povinnost se vztahuje na všechny společné členy, kteří jsou spoluvlastníci družstevního podílu, a na oba manžele, je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, avšak nevztahuje se na členy, kteří jsou právnickou osobou, -----
 - c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,-----
 - d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami. -----

Článek 19

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu – obecně

Práva a povinnosti člena a bytového družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu jsou upravena v části čtvrté těchto stanov (Nájem družstevního bytu). Není-li v těchto stanovách a v ZOK upraveno jinak, použijí se ustanovení NOZ o nájmu bytu. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v bytovém družstvu.-----

Oddíl 3
Převod, přechod, rozdělení a splnutí družstevního podílu

Článek 20
Převod družstevního podílu

- (1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva je možný jen na osobu, která splňuje podmínky pro vznik členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov, přičemž z podmínek vymezených v článku 15 odst. 2 těchto stanov se ze své povahy při převodu družstevního podílu uplatní pouze podmínky vymezené v písm. a), b) a f). V případě převodu družstevního podílu bytové družstvo posuzuje splnění podmínky uvedené v článku 15 odst. 2 písm. b) pro toho kterého nabyvatele družstevního podílu k okamžiku doručení smlouvy dle odst. 3 písm. a) tohoto článku a splnění podmínky dle článku 15 odst. 2 písm. f) k okamžiku doručení dokumentů dle odst. 3 písm. b) tohoto článku. Splnění jednotlivých podmínek projektu „*Družstevní bydlení pro mladé*“ pro lokalitu V Aleji dle článku 15 odst. 2 písm. a) těchto stanov posuzuje bytové družstvo vždy k rozhodnému okamžiku dle pravidel tohoto projektu. -----
- (2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převáděným družstevním podílem spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu a dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, přechází tyto dluhy a povinnosti na nabyvatele družstevního podílu, který je povinen tyto uhradit a splnit do 60 dní od vzniku členství. Nabyvatel může s bytovým družstvem uzavřít dohodu, v níž bude dojednána způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem, kdy lhůta sjednaná pro úhradu těchto dluhů nesmí být delší než šest (6) měsíců. Neuhrazení takto převzatých dluhů souvisejících s družstevním podílem a nesplnění takto převzatých splatných povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu ve lhůtě dle tohoto odstavce či ve lhůtě dle uzavřené dohody je důvodem pro vyloučení člena z družstva podle článku 28 odst. 1 písm. a) těchto stanov. Neuhrazení takto převzatých dluhů souvisejících s nájmem družstevního bytu ve lhůtě dle tohoto odstavce či ve lhůtě dle uzavřené dohody je důvodem pro vyloučení člena z družstva podle článku 28 odst. 2 písm. a) těchto stanov. -----
- (3) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva v okamžiku, kdy bude bytovému družstvu doručen poslední z těchto dokumentů:
 - a) účinná smlouva o převodu družstevního podílu, -----
 - b) uplatní-li se podmínka podle článku 15 odst. 2 písm. f) těchto stanov, dokumenty dokládající její splnění nabyvatelemnení-li ve smlouvě o převodu družstevního podílu sjednáno pozdější datum nabytí účinků této smlouvy. -----
- (4) Bytové družstvo neprodleně po vzniku členství dle odst. 3 tohoto článku provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za zajištění administrativních úkonů spojených s převodem družstevního podílu je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze. -----

Článek 21

Přechod družstevního podílu

- (1) Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi družstva, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.-----
- (2) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpovědní doba činí tři měsíce, a pokud podá dědic tuto výpověď, platí, že se nestal členem družstva, přičemž po dobu běhu výpovědní lhůty není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva.-----

Článek 22

Rozdělení družstevního podílu

- (1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů není možné omezit ani vyloučit.-----
- (2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením. -----
- (3) Na převod družstevních podílů vzniklých rozdělením se použije úprava ZOK a těchto stanov pro převod družstevního podílu, a to včetně podmínek pro vznik členství nabyvatele družstevního podílu v bytovém družstvu stanovených ZOK a těmito stanovami. -----

Článek 23

Splynutí družstevních podílů

- (1) Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena. -----

Oddíl 4

Zánik členství v bytovém družstvu

Článek 24

Způsoby zániku členství

- (1) Členství v bytovém družstvu zaniká:-----
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva, -----
 - b) vystoupením člena, -----
 - c) vyloučením člena,-----
 - d) převodem družstevního podílu, -----
 - e) přechodem družstevního podílu,-----
 - f) smrtí člena družstva,-----
 - g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva, -----
 - h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena, -----
 - i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil člena vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,-----

- j) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut. -----
- (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 družstevním bytům, zaniká toto právo ve vztahu ke všem těmto družstevním bytům. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odst. neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu. -----

Článek 25

Dohoda o zániku členství

- (1) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo se členy 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. -----

Článek 26

Vystoupení člena z bytového družstva

Člen může z bytového družstva vystoupit prostřednictvím písemného oznámení. Výpovědní doba pro vystoupení z družstva činí šest (6) měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení člena družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní doby. -----

Článek 27

Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK. V takovém případě členství zanikne uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení člena z družstva družstvu doručeno. Pro tohoto člena není schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a tímto členem se řídí dosavadními stanovami. -----

Oddíl 5

Vyloučení člena z bytového družstva

Článek 28

Důvody pro vyloučení

- (1) Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen nebo společní členové: -----
- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil (porušili) své členské povinnosti, -----
- b) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách. -----

- (2) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva dále vyloučit -----
- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména, nikoliv však výlučně, pokud bez souhlasu družstva dá družstevní byt do podnájmu, pokud bude v družstevním bytě podnikat v rozporu s čl. 41 odst. 8 těchto stanov nebo pokud bude v prodlení s platbou nájemného ve výši za dobu nejméně 3 měsíců či pokud za dobu 12 po sobě jdoucích měsíců neuhradí alespoň třikrát řádně a včas celou platbu nájemného, 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. -----
- (3) Jedná-li se o společné členy, posuzuje se porušení povinností společných členů podle povahy porušené povinnosti. V případě porušení povinnosti, která tíží společné členy společně a nerozdílně a kterou může splnit kterýkoliv z nich, je její porušení za podmínek dle ZOK a těchto stanov důvodem pro vyloučení všech členů. V případě porušení povinnosti, která tíží každého společného člena samostatně nebo kterou může splnit jen osobně ten který člen, posuzuje se důvod vyloučení samostatně ve vztahu k tomuto společnému členovi, který tuto povinnost porušil.
- (4) Za závažné porušení členských povinností se považuje zejména, nikoliv však výlučně, pokud člen bytového družstva ani na dodatečnou výzvu bytového družstva nesplní povinnost ohlášení trvalého pobytu dle čl. 18 odst. 3 písm. b) těchto stanov či pokud nebude ohlášení trvalého pobytu udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu, pokud neuhradí dluhy související s nájmem převzaté dle článku 20 odst. 2 těchto stanov. Dále se za závažné porušení členských povinností považuje také pokud člen ani na výzvu dle čl. 12 odst. 1 písm. b) těchto stanov neuhradí dlužnou splátku dalšího členského vkladu (či její část) ve lhůtě tam určené či pokud neuhradí zbylou výši dalšího členského vkladu po doručení písemného oznámení o zesplatnění dalšího členského vkladu, a to s ohledem na povinnost bytového družstva plnit řádně a včas závazky vůči úvěrující bance dle smlouvy dle čl. 3 odst. 4 těchto stanov.-----
- (5) Za opakované porušení členských povinností se považuje zejména, nikoliv však výlučně, takové jednání, kdy člen po dobu 24 po sobě jdoucích měsíců opakovaně (alespoň 2x) obdržel výstrahu podle čl. 29 těchto stanov pro prodlení s platbou nájemného, byť po každé výstraze dluh doplatil, avšak po jejím doručení znovu vznikl nový dluh ze stejného titulu.-

Článek 29

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

- (1) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odst. 4 tohoto článku. -----
- (2) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. v jakém jednání člena je spatřován důvod pro vyloučení, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného ve výstraze, 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 (30) dnů. -----
- (3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva. -----
- (4) Ustanovení odst. 1 až 3 tohoto článku se nepoužije a bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.-----

Článek 30

Rozhodnutí o vyloučení

- (1) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.-----
- (2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě šesti (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. v jakém jednání člena je spatřován důvod vyloučení, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov. 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 k členské schůzi ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.-----

Článek 31

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

- (1) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení, jinak toto právo zaniká.-----
- (2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká.-----

Společná ustanovení k vyloučení

Článek 32

- (1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, písemná výstraha dle článku 29 odst. 1 těchto stanov, rozhodnutí o vyloučení člena, rozhodnutí 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 s dodejkou či prostřednictvím datové schránky na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

Článek 33

- (1) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze 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 34

- (1) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, ve kterých 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 odst. 1 tohoto článku je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby.-----

Oddíl 6
Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva

Článek 35

Nárok na vypořádací podíl

- (1) Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
- (2) Není-li dále stanoveno jinak, vypořádací podíl se rovná výši součtu splaceného (splněného) dalšího členského vkladu upraveného o indexaci dle tohoto odstavce a splaceného (splněného) základního členského vkladu. Indexace se provede podle poměru tržní hodnoty družstevního bytu při zániku členství k tržní hodnotě družstevního bytu při vzniku členství, kdy tržní hodnota družstevního bytu bude určena znaleckým posudkem, jehož zpracování zajistí bytové družstvo, a to na náklady člena bytového družstva. -----
- (3) Pokud byl členovi bytového družstva družstevní byt, jehož byl nájemcem, převeden do osobního vlastnictví a na kupní cenu převodu družstevního bytu byl započten jeho splacený (splněný) další členský vklad, s nímž byl spojen nájem člena tohoto družstevního bytu, náleží tomuto členovi při zániku členství vypořádací podíl ve výši splaceného základního členského vkladu s tím, že za vypořádání podílu v rozsahu splaceného (splněného) dalšího členského vkladu se dle článku 4 odst. 5 těchto stanov považuje převedení družstevního bytu do osobního vlastnictví člena. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. -----
- (4) Pokud se člen bytového družstva podílel na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, s nimiž byl spojen nájem více družstevních bytů, a pokud nebyly tomuto členovi do osobního vlastnictví převedeny všechny tyto družstevní byty, náleží členovi vypořádací podíl ve výši dle tohoto odstavce. Vypořádací podíl se rovná součtu všech splacených (splněných) dalších členských vkladů spojených s nájmem družstevních bytů, které nebyly převedeny do osobního vlastnictví tohoto člena, upravených o indexaci dle odst. 1 tohoto článku a splaceného (splněného) základního členského vkladu. -----
- (5) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak. -----

ČÁST ČTVRTÁ
NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

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

Článek 36

Základní ustanovení

- (1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
- (2) Právo na člena na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniká ve vztahu k tomu družstevnímu podílu, s nímž je toto právo podle zákona a těchto stanov spojeno, a to za splnění následujících podmínek: -----
 - a) člen bytového družstva není v prodlení se splněním závazků dle smlouvy o dalším členském vkladu, -----
 - b) ve vztahu k bytovému domu, v němž se nachází družstevní byt, jehož se má stát člen nájemcem, bylo vydáno oprávnění k užívání v souladu s právními předpisy,-----

- (3) Bytové družstvo uzavře se členem smlouvu o nájmu družstevního bytu v souladu s ust. § 743 ZOK. Pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu se však nevyžaduje, aby člen bytového družstva i po vzniku členství splňoval podmínky uvedené v článku 15 odst. 2 těchto stanov, jejichž splnění se, uplatní-li se tyto podmínky, posuzuje výhradně k okamžiku dle článku 15 odst. 3 těchto stanov.-----
- (4) Pro samotný nájem se použijí ustanovení NOZ a popřípadě níže uvedená ustanovení stanov, jež nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními tohoto právního předpisu. -----

Oddíl 2

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

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 37

- (1) Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 38 těchto stanov. -----
- (2) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:-----
- a) označení a popis předmětu nájmu, výše nájemného, která byla schválena představenstvem podle článku 38 těchto stanov spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,-----
 - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a v souladu s těmito stanovami a určení dalších náležitostí s tím spojených,-----
 - 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 schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě.-----
- (3) Nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.-----
- (4) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením představenstva v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 38, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci. -----

Článek 38

Nájemné

- (1) Výši nájemného určuje svým usnesením představenstvo v souladu s § 744 ZOK a těchto stanov tak, že členové bytového družstva (nájemci) hradí v nájemném bytovému družstvu účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, resp. bytového domu, tj. náklady na zajištění úvěrového financování pořízení nebo výstavby družstevních bytů, v podobě úroků a veškerých dalších bankovních poplatků dle smlouvy s úvěrující bankou uvedené v článku 3 odst. 4 těchto stanov vzniklých v období splácení úvěru dle této smlouvy s úvěrující bankou dále náklady na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a bytového domu. -----

- (2) Představenstvo určí výši nájemného pro jednotlivé členy v souladu s odst. 1 tohoto článku a při zohlednění výměry družstevního bytu, jehož je člen nájemce, a dalších okolností a parametrů konkrétního družstevního bytu. Představenstvo v rámci tohoto usnesení rovněž určí pro jednotlivé členy konkrétní výši příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje dle odst. 4 tohoto článku a příspěvku na náklady týkající se úvěrového financování vzniklé v období splácení úvěru dle odst. 5 tohoto článku. Výši příspěvku dle odst. 5 tohoto článku určí představenstvo pro jednotlivé členy se zohledněním aktuálního individuálního dluhu daného člena vůči bytovému družstvu, tj. se zohledněním výše zálohy na další členský vklad, kterou uhradil na základě smlouvy o smlouvě budoucí o dalším členském vkladu, výše dalšího členského vkladu, kterou splatil před vznikem členství v bytovém družstvu, a se zohledněním případně uhrazených jednorázových splátek v souladu s usnesením členské schůze dle čl. 10 odst. 7 těchto stanov. Výše příspěvků dle odst. 5 tohoto článku bude určena tak, aby byly řádně plněny závazky bytového družstva ze smlouvy dle čl. 3 odst. 4 těchto stanov. -----
- (3) Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odst. 1 a 2 tohoto článku. -----
- (4) Příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice dle odst. 1 hradí členové bytového družstva do tzv. fondu oprav, který bytové družstvo zřizuje dle článku 60 těchto stanov.
- (5) Příspěvky na náklady týkající se úvěrového financování dle odst. 1 tohoto článku hradí členové bytového družstva do tzv. fondu úvěrových nákladů, který bytové družstvo zřizuje dle článku 61 těchto stanov. -----

Článek 39

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

- (1) Službami 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, vedení datových kabelů pro připojení k internetu, provoz a čištění komínů apod. -----
- (2) Členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, jsou povinni hradit bytovému družstvu zálohy na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. -
- (3) Představenstvo má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo 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 představenstvo, a to tak, aby byly služby rozúčtovány podle zákona č. 67/2013 Sb., zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. -----

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

Článek 40
Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

- (1) Bytové družstvo zejména:-----
- a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,-----
 - b) má povinnost odstranit poškození nebo vadu v družstevním bytě v souladu se ZOK a těmito stanovami, a to v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil, -----
 - c) je-li to nezbytné k zajištění potřebné opravy nebo řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo bytového domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň pět (5) dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem přístup do družstevního bytu bytovému družstvu anebo jím pověřené osobě; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, -----
 - d) právo provést drobnou opravu či běžnou údržbu družstevního bytu v nezbytném rozsahu a na svůj náklad, pokud včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu nezajistí nájemce družstevního bytu článku 42 odst. 2 těchto stanov ani na výzvu dle článku 42 odst. 3 těchto stanov; v takovém případě může bytové družstvo požadovat od nájemce náhradu. -----
- (2) V nájemcově domácnosti může žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti družstevního bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Dlouhodobé porušování této povinnosti a neodstranění tohoto protiprávního stavu na písemnou výzvu bytového družstva, je považováno za hrubé porušení povinností člena vyplývajících z nájmu družstevního bytu ve smyslu článku 28 odst. 2 písm. a) těchto stanov. -----

Článek 41
Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

- (1) Nájemce družstevního bytu zejména: -----
- a) je povinen užívat družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, -----
 - b) je povinen si počínat takovým způsobem, aby v domě bylo vytvářeno a zachováno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti, -----
 - c) je oprávněn přijmout nového člena své domácnosti pouze s předchozím souhlasem představenstva, nejedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné, přičemž počet osob musí být v souladu s pravidly dle článku 40 odst. 2 těchto stanov. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu bytovému družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani

- do dvou (2) měsíců, jde o hrubé porušení povinností člena vyplývajících z nájmu družstevního bytu ve smyslu čl. 28 odst. 2 písm. a) těchto stanov, -----
- d) zjistí-li v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli v souladu s čl. 42 stanov, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla, -----
 - e) je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo které způsobili osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě, -----
 - f) zjistí-li jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, je nájemce povinen oznámit bytovému družstvu bez zbytečného odkladu, -----
 - g) je oprávněn v případě, že bytové družstvo neodstraní poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, toto poškození nebo vadu odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, jestliže vady nebo poškození jsou podstatné. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů, -----
 - h) je povinen po předchozím písemném oznámení umožnit bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, -----
 - i) je povinen i bez předchozího písemného oznámení umožnit bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,
 - j) je povinen po předchozím písemném oznámení umožnit 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 družstevního bytu a patří bytovému družstvu. -----
- (2) Nájemce je oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu apod., pouze s předchozím písemným souhlasem bytového družstva, a to vždy na vlastní náklady. Souhlas uděluje představenstvo. Nájemce je povinen mít zajištěny veškeré souhlasy a rozhodnutí či případně jiné individuální akty orgánu veřejné moci vyžadované právními předpisy pro provádění takové činnosti, jinak představenstvo souhlas neudělí. K zajištění potřebných povolení se mu družstvo zavazuje poskytnout potřebnou součinnost, zejména pro tyto účely udělí členovi plnou moc. 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 družstevních bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů. -----
- (3) V případě provedení činností dle odst. 2 tohoto článku nájemcem bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva uvede nájemce družstevní byt do původního stavu, jakmile o to bytové družstvo požádá. V případě, že o uvedení družstevního bytu do původního stavu bytové družstvo po dobu trvání nájmu nepožádá, je nájemce povinen provedené změny odstranit při skončení nájmu, ledaže bytové družstvo nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá. Nájemce nemá právo na vyrovnání, pokud se provedenými změnami zvýšila hodnota družstevního bytu. Bytové družstvo v takovém případě může

- žadat náhradu ve výši snížení hodnoty družstevního bytu, které bylo způsobeno provedenými změnami.-----
- (4) V případě provedení činností dle odst. 2 tohoto článku nájemcem s předchozím písemným souhlasem bytového družstva a v souladu s vydanými povoleními nájemce odstraní provedené změny při skončení nájmu, pokud bylo odstranění provedených změn při skončení nájmu podmínkou vydání souhlasu představenstva dle odst. 2 tohoto článku. ---
- (5) V případě provedení činností dle odst. 2 tohoto článku, přecházejí zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, tímto upevněním nebo vložením do vlastnictví bytového družstva. Nájemce nemá právo žádat vyrovnání, a to ani pokud k upevnění či vložení došlo se souhlasem představenstva dle odst. 2 tohoto článku. -----
- (6) Proveďte-li nájemce činnosti dle odst. 2 tohoto článku bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva a neuvede-li družstevní byt do původního stavu na žádost bytového družstva, jedná se o hrubé porušení povinnosti člena vyplývající z nájmu družstevního bytu. -----
- (7) Povinnost odstranit provedené změny dle odst. 3 a odst. 4 tohoto článku se nevztahuje na skončení nájmu při převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví člena, který je jeho nájemcem. -----
- (8) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro družstevní byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, může nájemce v bytě i pracovat či podnikat. Za činnost, která vždy způsobuje zvýšené zatížení ve smyslu předchozí věty se považuje zejména poskytování krátkodobých ubytovacích služeb třetím osobám prostřednictvím on-line platform typu Airbnb, Booking.com nebo služeb obdobných. Člen družstva, který chce v bytě pracovat či podnikat předem předloží představenstvu podrobný popis činností, které chce v rámci družstevního bytu vykonávat, s posouzením, zda se podnikání či práce projeví na užívání družstevního bytu či na užívání ostatních bytů nebo domu obyvateli domu. Bude-li nájemce v družstevním bytě podnikat či pracovat v rozporu s tímto odstavcem, bude to považováno za hrubé porušení povinností člena vyplývajících z nájmu družstevního bytu. -----
- (9) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti v družstevním bytě, která má být delší než dva (2) 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 hrubé porušení povinností člena vyplývajících z nájmu družstevního bytu, ledaže z tohoto důvodu nenastane vážná újma.-----
- (10) Družstevní byt nesmí nájemce přenechat jinému do podnájmu. Část družstevního bytu, v němž nájemce trvale bydlí, lze přenechat jinému do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem představenstva. Zákaz podnájmu podle věty první a druhé se nevztahuje na člena bytového družstva, který je právnickou osobou a který ze své podstaty nemá vlastní bytovou potřebu, jestliže přenechává družstevní byt nebo jeho část do podnájmu za účelem zajišťování bytových potřeb třetích osob v souladu s účelem bytového družstva a těmito stanovami. Zákaz podnájmu podle věty první a druhé se uplatní pouze do 31.12.2045. Zákaz podnájmu podle věty první a druhé se nevztahuje na podnájem příbuznému v řadě přímé, sourozenci a manželovi nebo partnerovi podle zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nebo partnerovi dle ust. § 655 odst.2 NOZ -----
- (11) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob

v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, 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 obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze. -----

- (12) Nájemce je povinen strpět jakékoliv omezení v důsledku služebností či jiných omezení zřízených bytovým družstvem v souladu se zákonem, a to zejména dle smluv uvedených v článku 3 odst. 4 a 5 těchto stanov. -----

Článek 42

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 drobných oprav v družstevním bytě v rozsahu podle těchto stanov. -----
- (2) Nájemce je ve smyslu odst. 1 tohoto článku povinen provádět na své náklady běžnou údržbu v družstevním bytě v rozsahu podle ust. § 2 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytů, a hradit náklady na drobné opravy v družstevním bytě. Za drobné opravy se považují opravy věcně vymezené v ust. § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. a další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000 Kč. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy dle tohoto odstavce v kalendářním roce částku rovnající se 400 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Pro vymezení podlahové plochy platí ust. § 6 odst. 2 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Náklady na dopravu se do nákladů na opravy dle tohoto odstavce nezapočítávají a hradí je vždy nájemce. Členská schůze může svým rozhodnutím rozšířit věcný rozsah drobných oprav a běžné údržby a současně může rozhodnout o zvýšení limitů drobných oprav stanovených v tomto odstavci, a to nejvýše do částky 8.000 Kč na jednu opravu a 800 Kč/m² podlahové plochy družstevního bytu ročně. Takové usnesení musí být přijato se souhlasem alespoň dvou třetin členů bytového družstva přítomných na členské schůzi, přičemž členská schůze je v tomto případě usnášeníschopná, pokud jsou na ni přítomni alespoň dvě třetiny všech členů bytového družstva. -----
- (3) Neprovede-li nájemce družstevního bytu drobnou opravu či běžnou údržbu v souladu s tímto článkem, vyzve jej bytové družstvo písemně k nápravě a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud nájemce ani na výzvu neprovede drobnou opravu či běžnou údržbu opakovaně anebo způsobí-li neprovedením drobné opravy či běžné údržby podstatné zhoršení stavu bytu nebo domu, považuje se to za hrubé porušení povinností člena vyplývajících z nájmu družstevního bytu. -----
- (4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné družstvem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu. -----

Článek 43

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

- (1) Převodem či přechodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu či přechodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to v rozsahu, v jakém náležel předchozímu členovi. -----
- (2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na

- toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených. -----
- (3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem toho kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. -----
- (4) Při splnutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena 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 odst. 1 až 4 tohoto článku, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem. -----
- (6) Ustanovení odst. 1 až 5 tohoto článku platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu. -----

Oddíl 4

Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

Článek 44

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 určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu. -----

- (6) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl. -----
- (7) V ostatním se záležitosti uvedené v odst. 1 až 6 tohoto článku řídí ustanoveními 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 45

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

- (1) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle 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 46

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

- (1) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu. -----
- (2) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou či prostřednictvím datové schránky, 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. -----
- (3) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze. Takto schválený domovní řád a každá jeho pozdější změna je nedílnou součástí těchto stanov, přičemž usnesení členské schůze o jeho schválení či změně se považuje za rozhodnutí o změně stanov se všemi právními důsledky z toho plynoucími. Domovní řád v aktuálním znění musí být uložen ve sbírce listin obchodního rejstříku. -----
- (4) Osoba, jíž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm provedené změny v souladu s čl. 41 odst. 3 a odst. 4 těchto stanov, nebude-li dohodnuto jinak. 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 dle čl. 41 odst. 5 těchto stanov. -----
- (5) 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. I v takovém případě jsou bytové družstvo a všichni členové nadále povinni dodržovat účel bytového družstva dle článku 1 odst. 1 těchto stanov a jednat tak, aby byl tento účel naplňován a plněn, jakož i tak, aby byly nadále dodržovány závazky bytového družstva vyplývající zejména ze smlouvy dle článku 3 odst. 5 těchto stanov. -----

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

ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1 Obecná ustanovení o orgánech

Článek 47 Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou: -----

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

Článek 48 Společná ustanovení

- (1) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Členové volených orgánů a jejich náhradníci se volí ze členů bytového družstva tak, aby jejich členové nebyli mezi sebou či se členy jiného voleného orgánu manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. -----
- (2) Každý člen orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy. -----
- (3) Členem voleného orgánu může být jak právnická osoba, tak fyzická osoba, která je plně svéprávná a u níž nejsou dány překážky výkonu funkce dle ZOK. -----
- (4) Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen předem družstvo informovat, zda -----
 - a) není nezpůsobilý k výkonu funkce, -----
 - b) existují skutečnosti, které by důvodně mohly vést ke vzniku překážky výkonu funkce,
 - c) ohledně jeho majetku, nebo majetku právnické osoby, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen voleného orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo obdobné řízení v zahraničí. -----
- (5) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva, a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. Zejména se člen voleného orgánu zavazuje zachovávat účel bytového družstva uvedený v článku 1 odst. 1 těchto stanov a vykonávat

- svou funkci v souladu s tímto účelem tak, aby byl tento naplněn. Dále se člen voleného orgánu zavazuje vykonávat svou funkci tak, aby byly řádně a včas plněny závazky bytového družstva, zejména závazky dle smluv uvedených v článku 3 odst. 4 a 5 těchto stanov. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).-----
- (6) Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně. -----
- (7) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, z ní může odstoupit. Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, jehož je členem. Příslušný orgán je povinen projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení bytovému družstvu doručeno. Výkon funkce končí nejpozději tři (3) měsíce od doručení odstoupení. -----
- (8) Kromě členů představenstva a kontrolní komise může být volen do představenstva či kontrolní komise i potřebný počet náhradníků, které si představenstvo nebo kontrolní komise 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 příští členské schůze.-----
- (10) Člen voleného orgánu se zavazuje při skončení funkce zajistit předání veškerých podkladů a informací, které získal při výkonu své funkce, předsedovi orgánu či místopředsedovi orgánu pro plynulost činnosti voleného orgánu. Při skončení funkčního období voleného orgánu či odvolání voleného orgánu jako celku zajistí splnění této povinnosti za všechny členy orgánu dosavadní předseda orgánu za účelem kontinuity činnosti tohoto orgánu, kdy podklady a informace předá předsedovi nově zvoleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce. -----
- (11) 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 nevyplyvá-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 členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze. -----

Oddíl 2 **Členská schůze**

Článek 49 **Postavení a působnost členské schůze**

- (1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva. -----
- (2) Členská schůze:-----
- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti, -----
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise, -----
 - c) určuje výši odměny členů představenstva a kontrolní komise, přičemž se postupuje podle článku 48 odst. 11 těchto stanov,-----
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku, -----
 - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změny, -----
 - 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 jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK, -----
 - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti, -----
 - k) rozhoduje o zřízení a způsobu použití fondů, jejichž zřízení není upraveno těmito stanovami, -----
 - l) rozhoduje o vydání dluhopisů, -----
 - m) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva, -----
 - n) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem, -----
 - o) schvaluje smlouvu o tiché společnosti a jiné smlouvy, jimiž se zakládá právo na podílů na zisku nebo jiných vlastních zdrojích družstva, -----
 - p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, -----
 - q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, -----
 - r) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku, -----
 - s) rozhoduje o způsobu provedení oprav, rekonstrukcí a modernizací majetku družstva a o výběru jejich dodavatelů při předpokládané hodnotě zakázky nad 300.000 Kč (slovy třístatisíkorunčeských) bez DPH, -----
 - t) rozhoduje o právních jednáních družstva, se kterými je spojeno plnění z prostředků družstva v hodnotě převyšující v jednotlivých případech 300.000 Kč (slovy třístatisíkorunčeských) bez DPH,
 - u) rozhoduje o čerpání z fondu oprav nad částku 300.000 Kč (slovy třístatisíkorunčeských), -----
 - v) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti. ---
- (3) O otázkách upravených v článku 49 odst. 2 písm. a), f), g), i), j), l), m), n) (nestanoví-li zvláštní zákon jinak), p), q), u), v článku 10 odst. 7, v článku 42 odst. 2, v článku 46 odst. 3, a dále, určí-li tak tyto stanovy, je k rozhodnutí potřeba souhlasu dvou třetin členů bytového družstva přítomných na členské schůzi, přičemž členská schůze je v těchto případech usnášeníschopná, pokud jsou na ni přítomni alespoň dvě třetiny všech členů bytového družstva. -----
- (4) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise. -----
- (5) Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi. -----

Článek 50

Svolání členské schůze

- (1) Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- (2) Svolavatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů či případně prostřednictvím e-mailové komunikace na jejich e-mailovou adresu, kterou oznámili dle odst. 3 tohoto článku, uvedenou v seznamu

- členů. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. -----
- (3) Každý člen je povinen oznámit bytovému družstvu e-mailovou adresu, na kterou mu budou zasílány pozvánky na členskou schůzi a která bude uvedena v seznamu členů. V případě změny této e-mailové adresy nastávají účinky takové změny oznámením nové e-mailové adresy bytovému družstvu členem bytového družstva. -----
- (4) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň: -----
- a) firmu a sídlo bytového družstva,-----
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit, -----
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,-----
 - d) program členské schůze a-----
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.-----
- (5) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení. -----
- (6) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- (7) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že: -----
- a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo-----
 - b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu,-----
- příčemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě. -----
- (8) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň deset procent (10 %) členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. -----
- (9) Zálležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do navrhovaného programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; -----
- (10) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje osoba, která svolala členskou schůzi a zvolený zapisovatel. Zápis musí obsahovat náležitosti dle ust. § 634 odst. 1 ZOK. Zápis se předává všem členům představenstva. Zápis se pořídí do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze může určit členská schůze svým usnesením nebo v jednacím řádu, a to v souladu se ZOK.-----
- (11) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov. -----

Článek 51

Usnášeníschopnost členské schůze

- (1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy účast členů družstva majících vyšší počet hlasů.-----
- (2) Členská schůze se usnází většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.-----
- (3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden (1) hlas.-----

- (4) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.-----
- (5) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.-----

Článek 52

Náhradní členská schůze

- (1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.-----
- (2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň třicet procent (30 %) členů, nejméně však pět (5) členů. Má-li náhradní členská schůze rozhodnout o záležitosti, pro niž je dle článku 49 odst. 3 těchto stanov vyžadováno zvýšené kvórum, je náhradní členská schůze schopna se usnášet, pokud je na ni přítomno alespoň čtyřicet procent (40 %) všech členů bytového družstva.-----
- (3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.-----

Článek 53

Rozhodování per rollam

- (1) Připouští se rozhodování členské schůze per rollam.-----
- (2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí prostřednictvím e-mailové komunikace na e-mailovou adresu, kterou člen bytového družstva oznámil bytovému družstvu dle článku 50 odst. 3 těchto stanov a která je uvedena v seznamu členů.-----
- (3) Návrh rozhodnutí obsahuje:-----
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,-----
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, jinak platí lhůta patnáct (15) dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva dle odst. 2 tohoto článku,
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a -----
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.-----
- (4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3 písm. b) tohoto článku představenstvu nebo osobě oprávněné ke svolání členské schůze písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.-----
- (5) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena bytového družstva k návrhu rozhodnutí, nebo marným uplynutím lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů bytového družstva k návrhu rozhodnutí, vždy za podmínky, že bylo dosaženo počtu hlasů potřebného dle ZOK či těchto stanov pro přijetí daného rozhodnutí.
- (6) Vyžaduje-li ZOK, aby přijetí rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům

zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. V tomto případě se vyžaduje doručení vyjádření člena prostřednictvím e-mailové komunikace opatřené uznávaným elektronickým podpisem ve smyslu ust. § 6 zákona č. 297/2016 Sb., za současného splnění podmínek dle ust. § 6 odst. 2 zák. č. 12/2020 Sb., anebo doručení listinného vyjádření člena s úředně ověřeným podpisem; ve vyjádření se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká.-----

- (7) Rozhodná většina při hlasování způsobem per rollam se počítá z celkového počtu hlasů všech členů bytového družstva. -----
- (8) Výsledek rozhodování včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí družstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi všem členům prostřednictvím e-mailové komunikace, a to bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí. Rozhodnutí přijatá per rollam musí být zapsána v zápise na časově následujícím jednání členské schůze. -----
- (9) Členská schůze může, bude-li k tomu zřízena elektronická aplikace určená pro komunikaci se členy bytového družstva a pro hlasování, rozhodovat formou per rollam též prostřednictvím takto zřízené aplikace. -----
- (10) Bytové družstvo je v případě podle odst. 9 tohoto článku povinno umožnit členovi zřízení přístupu do elektronické aplikace a poskytnout mu k tomu přiměřenou součinnost. Člen bytového družstva je povinen poskytnout bytovému družstvu nezbytnou součinnost potřebnou pro zřízení a vedení jeho uživatelského přístupu, zejména provést registraci do elektronické aplikace, převzít přístupové údaje, chránit je před zneužitím a bez zbytečného odkladu oznámit bytovému družstvu změnu údajů potřebných pro užívání elektronické aplikace nebo skutečnost, že mu přístup do elektronické aplikace nefunguje. -----
- (11) V případě hlasování formou per rollam prostřednictvím elektronické aplikace se za doručení návrhu rozhodnutí členovi považuje jeho zpřístupnění v této aplikaci. Vyjádření člena učiněné prostřednictvím této aplikace se považuje za písemné vyjádření ve smyslu tohoto článku, pokud umožňuje elektronická aplikace spolehlivě určit totožnost hlasujícího člena, obsah jeho vyjádření a okamžik jeho učinění. Vyžaduje-li však ZOK nebo jiný právní předpis pro přijetí rozhodnutí zvláštní formu, zejména formu veřejné listiny nebo úředně ověřený podpis, použije se odst. 6 tohoto článku. -----

Článek 54

Dílčí členské schůze

- (1) Členská schůze se může konat formou dílčích členských schůzí. Má-li se ta která členská schůze konat formou dílčích členských schůzí, uvede to představenstvo bytového družstva v pozvánce. -----
- (2) Pro případ konání členské schůze formou dílčích členských schůzí jsou do jednotlivých dílčích členských schůzí zařazeni vždy členové bydlící v jednom domě (vchodu).-----
- (3) Všechny dílčí členské schůze se musí konat v období nejdéle třiceti (30) dnů od konání první dílčí členské schůze. -----
- (4) V ostatním se postupuje podle § 664 až § 668 ZOK. -----

Oddíl 3

Volené orgány a jiné orgány bytového družstva

Článek 55

Představenstvo

- (1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná vždy předseda spolu s místopředsedou či s jiným členem představenstva. -----

- (2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze či kontrolní komise. -----
- (3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odst. 2 tohoto článku řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, navrhuje k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu s těmito stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradu ztráty. -----
- (4) Představenstvo má vždy tři (3) členy a je voleno na funkční období pět (5) let. Funkce člena představenstva zanikne uplynutím funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně včetně zvolených náhradníků a včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.-----
- (5) Člen představenstva nesmí být současně 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, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva, a dále jedná-li se o členství osoby ve statutárním orgánu jiného bytového družstva, či bytových družstev. Člen představenstva se nesmí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.-----
- (6) Pokud člen představenstva na některou ze skutečností uvedených v odst. 5 tohoto článku písemně upozorní členskou schůzi (při založení bytového družstva ustavující schůzi) a členská schůze nevyjádří nesouhlas s ohlášenou konkurenční činností do jednoho (1) měsíce ode dne doručení písemného upozornění člena představenstva, má se za to, že činnosti uvedené v písemném upozornění člen představenstva zakázány nemá. -----
- (7) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy do své působnosti.
- (8) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. -----
- (9) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda, zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze prostřednictvím e-mailové komunikace na jejich e-mailovou adresu, kterou oznámili dle článku 50 odst. 3 těchto stanov či na jinou e-mailovou adresu, kterou pro tyto účely sdělí člen představenstva bytovému družstvu. 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. Je-li schůze představenstva svolána jiným způsobem či v jiné lhůtě, mohou se členové představenstva v úvodu schůze vzdát práva na řádné svolání schůze představenstva, jsou-li na schůzi představenstva přítomni všichni členové představenstva. Schválí-li představenstvo v takovém případě na dané schůzi pořad jednání, má se za to, že se tímto členové představenstva vzdali práva na řádné svolání schůze představenstva. -----
- (10) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má jeden (1) hlas. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy představenstva.-----

- (11) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu 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. -----
- (12) 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. -----
- (13) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. -----
- (14) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. -----

Článek 56

Rozhodování per rollam

- (1) Připouští se rozhodování představenstva per rollam. -----
- (2) V případě rozhodování per rollam zašle předseda představenstva nebo osoba oprávněná ke svolání představenstva všem členům představenstva písemný návrh rozhodnutí prostřednictvím e-mailové komunikace na e-mailovou adresu dle článku 55 odst. 9 těchto stanov -----
- (3) Návrh rozhodnutí obsahuje: -----
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, -----
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena představenstva, jinak platí lhůta sedm (7) dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi představenstva na jeho e-mailovou adresu, -----
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a -----
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy. -----
- (4) Nedoručí-li člen představenstva ve lhůtě podle odst. 3 písm. b) tohoto článku předsedovi představenstva nebo osobě oprávněné ke svolání jednání představenstva prostřednictvím e-mailové adresy souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. -----
- (5) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena představenstva k návrhu rozhodnutí, nebo marným uplynutím lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů představenstva k návrhu rozhodnutí, vždy za podmínky, že bylo dosaženo počtu hlasů potřebného dle ZOK či těchto stanov pro přijetí daného rozhodnutí. -----
- (6) Rozhodná většina při hlasování způsobem per rollam se počítá z celkového počtu hlasů všech členů představenstva. -----
- (7) Výsledek rozhodování včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí předseda představenstva nebo osoba oprávněná svolat jednání představenstva prostřednictvím e-mailové komunikace všem členům představenstva bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí. Rozhodnutí přijatá per rollam musí být zapsána v zápise na časově následujícím jednání představenstva. -----

Článek 57

Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost bytového družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat od představenstva, dalších orgánů i členů bytového družstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření bytového družstva.-----
- (2) Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech bytového družstva. -----
- (3) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo úhrady ztráty a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů. -----
- (4) Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.-----
- (5) Představenstvo, další orgány a prokurista jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení bytového družstva a jeho členů.-----
- (6) Kontrolní komise určí svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva. -----

Článek 58

Složení a jednání kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise má tři (3) členy a je volena na funkční období pět (5) let. Funkce člena kontrolní komise zanikne uplynutím funkčního období. Funkční období končí všem členům kontrolní komise stejně včetně zvolených náhradníků a včetně těch členů kontrolní komise, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období. Ustanovení článku 55 odst. 14 těchto stanov platí pro členy kontrolní komise obdobně.-----
- (2) Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva ani osobou oprávněnou jednat za družstvo. Zákaz konkurence dle článku 55 odst. 5 těchto stanov platí pro členy kontrolní komise obdobně. -----
- (3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, který organizuje a řídí její činnost. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však dvakrát ročně.-----
- (4) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen kontrolní komise má jeden (1) hlas. -----
- (5) O průběhu jednání kontrolní komise a jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu. -----
- (6) Člen kontrolní komise k tomu pověřený, nebo není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, její předseda, má právo zúčastnit se na jednání představenstva. Představenstvo je povinno informovat kontrolní komisi předem o každém svém jednání. -----
- (7) Připouští se rozhodování kontrolní komise per rollam. Na rozhodování kontrolní komise per rollam se přiměřeně použijí ustanovení článku 56 těchto stanov. -----

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

Článek 59

Fondy bytového družstva

- (1) Bytové družstvo vytváří fondy uvedené v těchto stanovách v souladu se ZOK. -----
- (2) Bytové družstvo může vytvářet další fondy družstva podle svých potřeb, zejména fond dle ust. § 750 odst. 2 písm. c) ZOK, a to rozhodnutím členské schůze. -----
- (3) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů může určit směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami. -----

Článek 60

Fond oprav

- (1) Zdroj na opravy a investice (fond oprav) se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky, které členové bytového družstva hradí v rámci nájemného dle článku 38 odst. 4 těchto stanov.-----
- (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 bytovým domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů. O čerpání z tohoto fondu rozhoduje představenstvo, není-li dána působnost členské schůze dle článku 49 odst. 2 písm. u) těchto stanov.-----

Článek 61

Fond úvěrových nákladů

- (1) Fond úvěrových nákladů se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky, které členové bytového družstva hradí v rámci nájemného dle článku 38 odst. 5 těchto stanov, a to na úhradu nákladů na zajištění úvěrového financování pořízení nebo výstavby družstevních bytů v podobě úroků a veškerých dalších bankovních poplatků dle smlouvy s úvěrující bankou uvedené v článku 3 odst. 4 těchto stanov vzniklých v období splácení úvěru dle této smlouvy s úvěrující bankou.-----
- (2) Fond úvěrových nákladů se používá na úhradu nákladů na zajištění úvěrového financování pořízení nebo výstavby družstevních bytů, tj. na úhradu úroků a veškerých dalších bankovních poplatků dle smlouvy s úvěrující bankou uvedené v článku 3 odst. 4 těchto stanov vzniklých v období splácení úvěru dle této smlouvy s úvěrující bankou. O čerpání z tohoto fondu rozhoduje představenstvo, a to tak, aby byly řádně plněny závazky bytového družstva převzaté smlouvou dle článku 3 odst. 4 těchto stanov. -----

Článek 62

Fond úvěrové rezervy

- (1) Bytové družstvo vytváří fond úvěrové rezervy v souladu s podmínkami smlouvy dle článku 3 odst. 4 těchto stanov. Fond úvěrové rezervy slouží k vytvoření finanční rezervy určené k zajištění řádného a včasného plnění finančních závazků bytového družstva. Prostředky fondu úvěrové rezervy jsou vedeny na samostatném bankovním účtu odděleně od ostatních prostředků bytového družstva, a to v souladu s podmínkami smlouvy dle článku 3 odst. 4 těchto stanov. -----
- (2) Fond úvěrové rezervy se tvoří z prvních plateb nájemného každého člena bytového družstva po uzavření nájemní smlouvy na družstevní byt, a to ve výši dle podmínek smlouvy dle článku 3 odst. 4 těchto stanov. Zůstatek fondu úvěrové rezervy musí trvale dosahovat nejméně trojnásobku měsíčního nájemného všech členů bytového družstva. ---
- (3) O použití prostředků fondu úvěrové rezervy rozhoduje představenstvo, a to výhradně v souladu s účelem fondu úvěrové rezervy dle odst. 1 tohoto článku a dle podmínek smlouvy dle článku 3 odst. 4 těchto stanov. -----

- (4) Poklesne-li zůstatek fondu úvěrové rezervy pod minimální zůstatek dle odst. 2 tohoto článku, je bytové družstvo povinno bez zbytečného odkladu přijmout opatření k jeho doplnění na minimální zůstatek, a to nejpozději do lhůty uvedené ve smlouvě dle čl. 3 odst. 4 těchto stanov. O způsobu doplnění fondu úvěrové rezervy rozhoduje představenstvo. ---

Článek 63

Zisk bytového družstva

Zisk bytového družstva může být použit především k uspokojování bytových potřeb členů družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb; tím není dotčena možnost rozdělit zisk nebo jiné vlastní zdroje mezi členy bytového družstva za splnění podmínek stanovených v ZOK, těmito stanovami a sjednanými ve smlouvě dle článku 3 odst. 4 těchto stanov. -----

Článek 64

Ztráta bytového družstva

Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů

- a) z nerozděleného zisku minulých let, -----
- b) z fondů zřízených usnesením členské schůze v souladu s čl. 59 odst. 2 těchto stanov, stanoví-li tak usnesení členské schůze, -----
- c) z fondu oprav zřízeného dle článku 60 těchto stanov, -----
- d) uhrazovací povinností členů, a to za podmínek stanovených ZOK a těmito stanovami,
- e) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu, -----
- f) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až e), vždy za podmínek stanovených ZOK a těmito stanovami. -----

Článek 65

Uhrazovací povinnost členů

- (1) Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (v těchto stanovách jen „uhrazovací povinnost“). Důvodem pro uložení uhrazovací povinnosti je zejména povinnost bytového družstva uhradit závazky ze smluv dle článku 3 odst. 4 a 5 těchto stanov. 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) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
- (3) Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta bytového družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období. -----
- (4) Usnesení členské schůze o uložení uhrazovací povinnosti musí být přijato alespoň dvěma třetinami členů družstva přítomných na členské schůzi. Jestliže má být přijato takové usnesení, je členská schůze usnášeníschopná, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů bytového družstva. -----

Článek 66

Uložení uhrazovací povinnosti

- (1) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže: -----
 - a) ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, ---
 - b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku, -----

- c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let, fond oprav a jiné fondy zřízené dle článku 59 odst. 2 těchto stanov, lze-li je podle usnesení členské schůze, kterým byly zřízeny, použít také k úhradě ztráty bytového družstva a-----
 - d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do jednoho (1) roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla. -----
- (2) Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období. -----

ČÁST SEDMÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 67

Zrušení bytového družstva

- (1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. K takovému rozhodnutí se vyžaduje souhlas dvou třetin členů bytového družstva přítomných na členské schůzi, přičemž členská schůze je v tomto případě usnášeníschopná, pokud jsou na ni přítomni alespoň dvě třetiny všech členů bytového družstva.-----
- (2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. -----
- (3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem. -----
- (4) V ostatním platí právní předpisy vztahující se k likvidaci bytového družstva.-----

Článek 68

Zánik bytového družstva

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku. -----

ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 69

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

Článek 70

Změna stanov byla schválena členskou schůzí bytového družstva dne [*].[*].202[*]. -----

Počet hlasů pro přijetí usnesení jsem zjistil ze zákona o obchodních korporacích a stavu přítomných osob oprávněných hlasovat a činí [*] ([*]) hlasy. Po aklamaci proběhnuvším hlasování o navrženém rozhodnutí bylo pro 100 % všech hlasů, tedy všichni členové družstva. Výsledky hlasování jsem zjistil z pozorování hlasujících a dále z konstatování předsedajícího členské schůze družstva. -----