

Z8/38. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 17.5.2022

77. Projekt „Družstevní bydlení pro mladé“ - návrh založení bytových družstev, návrh čerpání finančních prostředků z Fondu bytové výstavby, návrh rozpočtového opatření, návrh Postupu pro výběr zájemců o družstevní byt

Anotace

Zastupitelstvo města Brna na zasedání č. Z8/35 konaném dne 25. 1. 2022 mimo jiné uložilo Radě města Brna zahájit proces zakládání bytových družstev a připravit materiál o založení bytových družstev pro lokality "V Aleji", "Kamenný vrch, 1. etapa (část)", "Bytová výstavba Francouzská" do volených orgánů statutárního města Brna. Předmětem tohoto materiálu tak je zahájení procesu založení prvních tří bytových družstev včetně schválení Postupu pro výběr zájemců o družstevní byt.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. souhlasí

s realizací projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ v lokalitách

- Kamenný vrch II,
- Francouzská,
- V Aleji,
- Přízřenice,
- Rumiště,
- Černovice („Na Kaménkách“);

2. schvaluje

- založení bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“ se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno,
- členství statutárního města Brna v bytovém družstvu s názvem „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,
- založení bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno,
- členství statutárního města Brna v bytovém družstvu s názvem „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,
- založení bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“ se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno,
- členství statutárního města Brna v bytovém družstvu s názvem „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“,
- vzorový text stanov pro bytová družstva s názvy „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“, „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ a „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;

Vzorový text stanov tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

3. souhlasí

- s umístěním sídla bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“ v budově Dominikánské náměstí 1, č. p. 196, která je součástí pozemků p. č. 493, 498 a 503, vše v k. ú. Město Brno,
- s umístěním sídla bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ v budově Dominikánské náměstí 1, č. p. 196, která je součástí pozemků p. č. 493, 498 a 503, vše v k. ú. Město Brno,
- s umístěním sídla bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“ v budově Dominikánské náměstí 1, č. p. 196, která je součástí pozemků p. č. 493, 498 a 503, vše v k. ú. Město Brno;

4. navrhuje

zvolení statutárního města Brna jako prvního člena představenstev bytových družstev „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“, „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ a „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;

5. pověřuje

a) JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky města Brna, zastupováním statutárního města Brna jako člena bytového družstva

- na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,
- na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,
- na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“,

b) Mgr. Bc. Marka Viskota, člena Zastupitelstva města Brna, jako náhradníka pro zastupování statutárního města Brna jako člena bytového družstva

- na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,
- na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,
- na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;

6. jiné

zmocňuje JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky města Brna, k zastupování statutárního města Brna jako člena bytového družstva

- v představenstvu bytového družstva „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,
- v představenstvu bytového družstva „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,
- v představenstvu bytového družstva „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;

7. schvaluje

poskytnutí

- základního členského vkladu ve výši 10.000,- Kč bytovému družstvu „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,
- základního členského vkladu ve výši 10.000,- Kč bytovému družstvu „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,
- základního členského vkladu ve výši 10.000,- Kč bytovému družstvu „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;

8. schvaluje

- zařazení investiční akce ORG 2073 Členské vklady města Brna do bytových družstev s celkovými náklady ve výši 30.000,- Kč a dobou realizace v roce 2022 do závazného plánu kapitálových výdajů města,
- výjimku ze Statutu Fondu bytové výstavby spočívající v poskytnutí základních členských vkladů bytovým družstvům „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“, „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ a „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“,
- rozpočtové opatření dle tabulky v souvislosti s navrženým čerpáním finančních prostředků z Fondu bytové výstavby;

Tabulka rozpočtového opatření tvoří přílohu č. tohoto zápisu.
Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

- 9. bere na vědomí** skutečnost, že Bytový odbor MMB v současnosti eviduje v rámci projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ seznam zájemců o účast v tomto projektu, kteří se přihlásili na základě výzvy vyhlášené v roce 2018 pro lokality „Černovice, Na Kaménkách“, „Nový Lískovec, Kamenný vrch“ a „Starý Lískovec, U Penzionu“ s tím, že pořadí bude aktualizováno v souladu s kritérii schválenými Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/34 konaném dne 7. 12. 2021, bod 82, a to k okamžiku rezervace konkrétních bytů;
- 10. schvaluje** Postup pro výběr zájemců o družstevní byt (dále jen „Postup“);
Postup tvoří přílohu č. tohoto zápisu.
Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.
- 11. pověřuje** JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky města Brna, činěním úkonů dle Postupu;
- 12. ukládá** zástupci statutárního města Brna na členských schůzích bytových družstev „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“, „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ a „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“ před projednáním vzoru rezervační smlouvy, které budou v budoucnosti uzavírány mezi bytovými družstvy „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“, „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ a „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“ na straně jedné a fyzickými osobami (potenciálními členy těchto bytových družstev) na straně druhé, v příslušném orgánu daného bytového družstva zajistit předložení tohoto vzoru k projednání Zastupitelstvu města Brna.
T: před jednáním příslušného orgánu bytového družstva

Stanoviska

Rada města Brna projednala materiál na schůzi č. R8/217 konané dne 4. 5. 2022 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout navržené usnesení (informace o hlasování jsou uvedeny v důvodové zprávě).

Finančnímu výboru ZMB byl materiál předložen k projednání na 41. zasedání konané dne 11. 5. 2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

6.5.2022 v 10:52

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Obsah materiálu

| | |
|--|---------|
| Návrh usnesení | 1 - 4 |
| Obsah materiálu | 5 - 5 |
| Důvodová zpráva | 6 - 15 |
| Příloha (ZMB_22_05_17_UNP3_bytova_druzstva_zalozeni_mapka_lokalit.pdf) | 16 - 18 |
| Příloha k usnesení (ZMB_22_05_17_UNP3_bytova_druzstva_zalozeni_stanovy.pdf) | 19 - 39 |
| Příloha k usnesení (ZMB_22_05_17_UNP3_bytova_druzstva_zalozeni_RO.pdf) | 40 - 40 |
| Příloha k usnesení (ZMB_22_05_17_UNP3_bytova_druzstva_zalozeni_postup.pdf) | 41 - 42 |

Důvodová zpráva

Statutární město Brno připravuje projekt „Družstevní bydlení pro mladé“, který má zajistit výstavbu bytových domů do družstevního vlastnictví a zajistit tak cílové skupině obyvatel, kteří nedosáhnou na klasický hypoteční úvěr, možnost zajištění bydlení za výhodnějších podmínek. Statutární město Brno má být hybatelem a garantem dosažení tohoto cíle. Subjekty CD CENTRUM COMS, a.s. a Teplárny Brno, a.s., mají dosažení tohoto cíle napomocet.

Statutární město Brno a společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., a Teplárny Brno, a. s., se budou podílet na přípravě a výstavbě bytových domů. Pro každou lokalitu založí bytové družstvo a navážou na přípravné kroky města Brna, které dodavatelsky zajišťuje zpracování projektové dokumentace a inženýrskou činnost zahrnující zajištění územního rozhodnutí a stavebního povolení. Po kolaudaci budov bude účast společností CD CENTRUM COMS, a.s., a Teplárny Brno, a.s., v družstvech ukončena. V tu dobu budou do družstev vstupovat vybraní zájemci z řad veřejnosti na základě uzavřených rezervačních smluv na konkrétní byty. Následná účast města Brna bude záviset na dalších faktorech (např. požadavek úvěrující banky, vlastnictví družstevního podílu odpovídajícího nebytovému prostoru v budově apod.).

Za účelem zahájení výše popsané spolupráce byl mezi statutárním městem Brnem a společnostmi CD CENTRUM COMS, a.s., a Teplárny Brno, a.s., dohodnut text příslušného memoranda. Memorandum o spolupráci při realizaci projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ (dále též jen „memorandum“) bylo postupně projednáno v těchto volených orgánech města:

- Komise bydlení RMB – 60. zasedání konané dne 17. 1. 2022,
- Rada města Brna – schůze č. R8/193 konaná dne 19. 1. 2022, bod 95,
- Zastupitelstvo města Brna – zasedání č. Z8/35 konané dne 25. 1. 2022, bod 57.

Zastupitelstvo města Brna na zasedání č. Z8/35 konaném dne 25. 1. 2022

- **schválilo** Memorandum o spolupráci při realizaci projektu – Družstevní bydlení pro mladé mezi statutárním městem Brnem a společnostmi Teplárny Brno, a.s., se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno, IČO: 46347534 a CD CENTRUM COMS, a.s., se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 07379161;
- **uložilo** Radě města Brna zahájit proces zakládání bytových družstev a připravit materiál o založení bytových družstev pro lokality "V Aleji", "Kamenný vrch, 1. etapa (část)", "Bytová výstavba Francouzská" do volených orgánů statutárního města Brna.

Rada města Brna na schůzi č. R8/196 konané dne 2. 2. 2022 v rámci rozpisu úkolů uložených Radě města Brna Zastupitelstvem města Brna

- **uložila** vedoucí Bytového odboru MMB zahájit proces zakládání bytových družstev a připravit materiál o založení bytových družstev pro lokality "V Aleji", "Kamenný vrch", 1. etapa (část)", "Bytová výstavba Francouzská" do volených orgánů statutárního města Brna.

V návaznosti na výše popsaná rozhodnutí volených orgánů města je tak předmětem tohoto materiálu zahájení procesu založení prvních tří bytových družstev, a to družstev v lokalitách Kamenný vrch, Francouzská a V Aleji.

Kromě výše zmíněných tří lokalit, jejichž příprava je nejdále a k nimž je nyní navrženo založit příslušná bytová družstva, se pro projekt „Družstevní bydlení pro mladé“ připravují i lokality další.

- A) Lokalita „Kamenný vrch“ je situována v MČ Brno-Nový Lískovec nad ulicí Petra Křivky. V rámci první etapy bude vybudováno 334 bytů. K záměru je již zpracována kompletní projektová dokumentace pro územní rozhodnutí, zajišťují se poslední vyjádření DOSS k jejím posledním změnám dle požadavků MČ. Vydání územního rozhodnutí se předpokládá v letních měsících roku 2022.
- B) Lokalita „Francouzská“ se nachází na stejnojmenné ulici a vznikne zde 90 bytů. K záměru je zpracována kompletní projektová dokumentace pro územní rozhodnutí, zajišťují se poslední vyjádření DOSS. Vydání územního rozhodnutí se předpokládá v letních měsících roku 2022.
- C) Lokalita „V Aleji“ je situována na pozemku p. č. 2294 v k. ú. Holásky (MČ Brno-Tuřany). Bude zde vybudována novostavba bytového domu s 33 byty. K záměru je zpracována dokumentace pro územní rozhodnutí, zajišťují se příslušná vyjádření DOSS. Vydání územního rozhodnutí se předpokládá v průběhu roku 2022.
- D) Lokalita „Přízřenice“ je situována při ulici Moravanské (MČ Brno-jih). V rámci první etapy bude vystavěno 323 bytů. V současnosti se zpracovává dokumentace pro územní rozhodnutí. Vydání územního rozhodnutí se předpokládá v průběhu roku 2023.
- E) Lokalita „Rumiště“ je situována v areálu bývalého Dřevopodniku mezi ulicemi Křenová, Rumiště a Mlýnská. Vznikne zde 225 bytů. Projektant v současnosti zpracovává studii. Vydání územního rozhodnutí se předpokládá v průběhu roku 2023.

S družstevní výstavbou se počítá rovněž v rozvojové lokalitě „Na Kaménkách“ v MČ Brno-Černovice. Zde je však třeba ještě dořešit některé problematické body související s majetkoprávním vypořádáním a územním plánem, proto tato lokalita zatím nebude nabízena zájemcům.

Předmětem tohoto materiálu je zejména založení prvních tří bytových družstev v lokalitách Kamenný vrch, Francouzská a V Aleji. Je třeba, aby toto založení stejně jako vzorový text stanov schválilo Zastupitelstvo města Brna. Samotný akt založení se odehraje následně na ustavující členské schůzi každého bytového družstva, které se zúčastní zástupci všech tří zakladatelů. Součástí tohoto materiálu tak je i vzorový návrh stanov, který bude uplatněn pro všechna tři zakládána bytová družstva.

Další postup po založení bytových družstev je obsažen v dokumentu, který je součástí tohoto materiálu.

K návrhu usnesení:

ad 1.

Předmětem této části návrhu usnesení je explicitní zakotvení výše popsaných šesti lokalit jako těch, ve kterých bude realizován projekt „Družstevní bydlení pro mladé“.

ad 2.

Tato část návrhu usnesení se týká schválení samotného založení tří bytových družstev, účasti statutárního města Brna v nich a rovněž i schválení vzorového textu stanov.

ad 3.

V této části návrhu usnesení je obsažen souhlas s umístěním sídla zakládáných bytových družstev v objektu vlastněném statutárním městem Brnem (konkrétně v budově tzv. Nové radnice).

ad 4.

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení § 630 stanoví, že „členem orgánu družstva může být jen člen družstva“. Je-li tedy členem družstva statutární město Brno, může být členem orgánu družstva rovněž pouze statutární město Brno, nikoliv jeho zástupce.

ad 5.

Předmětem této části návrhu usnesení je pověření konkrétní fyzické osoby k zastupování statutárního města Brna jakožto člena družstva na ustavující členské schůzi a členských schůzích zakládaných bytových družstev.

ad 6.

Zde se jedná o zmocnění konkrétní fyzické osoby k zastupování statutárního města Brna jako člena představenstva zakládaných bytových družstev.

ad 7.

Tato část návrhu usnesení upravuje poskytnutí základního vkladu statutárního města Brna jako člena družstva do všech tří zakládaných bytových družstev.

ad 8.

Základní členské vklady budou hrazeny z Fondu bytové výstavby. Za tímto účelem je třeba odsouhlasit zařazení příslušné rozpočtové položky a schválit výjimku ze statutu fondu a rovněž příslušné rozpočtové opatření (s výdajem tohoto typu nebylo doposud počítáno).

ad 9.

Předmětem této části návrhu usnesení je reflexe existence seznamu zájemců o účast v projektu „Družstevní bydlení pro mladé“, kteří zareagovali na výzvu zveřejněnou v roce 2018. *Tento seznam je pro velký rozsah a velké množství osobních údajů k dispozici u vedoucí Bytového odboru MMB k nahlédnutí.*

ad 10.

Na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z8/34 konaném dne 7. 12. 2021 byla pod bodem č. 82 schválena aktualizace podmínek pro vstup zájemců o družstevní bydlení do projektu („Kritéria pro vstup do projektu Družstevní bydlení pro mladé“, která reagovala na měnící se situaci na trhu bydlení a na nové poznatky z praxe přípravy projektu. Postup pro výběr zájemců o družstevní byt, který je v této části návrhu usnesení předkládán ke schválení, navazuje na výše popsání usnesení přijatá Zastupitelstvem města Brna v prosinci 2021 a chronologicky stanoví postup dalších úkonů směřujících k realizaci projektu.

ad 11.

Tato část návrhu usnesení obsahuje pověření 3. náměstka primátorky města Brna činěním dalších úkonů v souladu s Postupem (např. informováním jménem statutárního města Brna doposud přihlášených zájemců o účast v projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ o dalším postupu tohoto projektu či zajištěním zveřejnění výzvy pro přihlašování nových zájemců o účast v projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ dle Postupu).

ad 12.

Do návrhů rezervačních smluv, které budou uzavírány mezi jednotlivými bytovými družstvy a fyzickými osobami, budou zpracovány pojistky proti případným pokusům o účelové převody družstevních podílů (např. omezení převoditelnosti družstevních podílů, které nebylo možné v důsledku dikce zákona vložit přímo do stanov bytových družstev). Vzhledem k této skutečnosti je navržen mechanismus, kterým si Zastupitelstvo města Brna zachová vliv na finální znění potřebných pojistek.

Projednáání v Komisi bydlení RMB:

Komise bydlení RMB projednala materiál na svém 67. zasedání konaném dne 25. 4. 2022 a přijala usnesení:

*Komise bydlení RMB **doporučuje** Radě města Brna **doporučit** Zastupitelstvu města Brna*

I.

souhlasit

s realizací projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ v lokalitách

- *Kamenný vrch II,*
- *Francouzská,*
- *V Aleji,*
- *Přízřenice,*
- *Rumiště,*
- *Černovice („Na Kaménkách“);*

II.

schválit

- *založení bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“ se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno,*
- *členství statutárního města Brna v bytovém družstvu s názvem „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,*
- *založení bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno,*
- *členství statutárního města Brna v bytovém družstvu s názvem „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,*
- *založení bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“ se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno,*
- *členství statutárního města Brna v bytovém družstvu s názvem „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“,*
- *vzorový text stanov pro bytová družstva s názvy „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“, „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ a „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;*

III.

souhlasit

- *s umístěním sídla bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“ v budově Dominikánské náměstí 1, č. p. 196, která je součástí pozemků p. č. 493, 498 a 503, vše v k. ú. Město Brno,*
- *s umístěním sídla bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ v budově Dominikánské náměstí 1, č. p. 196, která je součástí pozemků p. č. 493, 498 a 503, vše v k. ú. Město Brno,*

- s umístěním sídla bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“ v budově Dominikánské náměstí 1, č. p. 196, která je součástí pozemků p. č. 493, 498 a 503, vše v k. ú. Město Brno;

IV.

navrhnout

zvolení statutárního města Brna jako prvního člena představenstev bytových družstev „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“, „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ a „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;

V.

pověřit

- JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky města Brna, zastupováním statutárního města Brna jako člena bytového družstva
 - na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,
 - na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,
 - na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“,
- jako náhradníka pro zastupování statutárního města Brna jako člena bytového družstva
 - na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,
 - na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,
 - na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;

VI.

zmocnit

JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky města Brna, k zastupování statutárního města Brna jako člena bytového družstva

- v představenstvu bytového družstva „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,
- v představenstvu bytového družstva „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,
- v představenstvu bytového družstva „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;

VII.

schválit

poskytnutí

- základního členského vkladu ve výši 10.000,- Kč bytovému družstvu „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,
- základního členského vkladu ve výši 10.000,- Kč bytovému družstvu „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,
- základního členského vkladu ve výši 10.000,- Kč bytovému družstvu „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;

VIII.

schválit

- zařazení investiční akce ORG 2073 Členské vklady města Brna do bytových družstev s předpokládanými celkovými náklady ve výši 30.000,- Kč a dobou realizace v roce 2022 do závazného plánu kapitálových výdajů města,

- výjimku ze Statutu Fondu bytové výstavby spočívající v poskytnutí základních členských vkladů bytovým družstvům „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“, „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ a „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“,
- rozpočtové opatření dle tabulky v souvislosti s navrženým čerpáním finančních prostředků z Fondu bytové výstavby;

IX.

vzít na vědomí

skutečnost, že Bytový odbor MMB v současnosti eviduje v rámci projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ seznam zájemců o účast v tomto projektu, kteří se přihlásili na základě výzvy vyhlášené v roce 2018 pro lokality „Černovice, Na Kaménkách“, „Nový Lískovec, Kamenný vrch“ a „Starý Lískovec, U Penzionu“ s tím, že pořadí bude aktualizováno v souladu s kritérii schválenými Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/34 konaném dne 7. 12. 2021, bod 82, a to k okamžiku rezervace konkrétních bytů;

X.

schválit

Postup pro výběr zájemců o družstevní byt (dále jen „Postup“);

XI.

pověřit

JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky města Brna, činěním úkonů dle Postupu.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel/z 11 členů

| | | | | | | | | | | |
|-------------|------------|-------------|------------------|---------------|---------------|------------|-----------|-------------|------------------|------------|
| Mgr. Viskot | Ing. Trllo | Mgr. Šlapal | JUDr. Dumbrovská | Ing. Karasová | JUDr. Cechová | Mgr. Solak | Jiří Ides | Mgr. Štefan | JUDr. Příkrýlová | Bc. Milota |
| pro | pro | pro | pro | pro | omluvena | pro | pro | omluven | pro | pro |

Poznámka:

Komise bydlení RMB doporučila ke schválení vzorový text stanov bytových družstev, který v závěru článku 20 odst. 1 obsahoval větu: „Převod družstevního podílu člena bytového družstva však není možný po dobu 10 let od vzniku jeho členství v bytovém družstvu, ledaže jde o převod statutárnímu městu Brnu.“ Po odevzdání materiálu do komise byl předkladatel seznámen s výsledky kontroly návrhu, kterou provedl notář JUDr. Lubomír Mika. Notář po provedení kontroly konstatoval, že návrh stanov je v pořádku s jedinou výjimkou, kdy doporučil vypustit výše citovanou větu z článku 20 odst. 1, a to z důvodu možného nesouladu s ustanovením § 736 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů. Komise byla s touto skutečností seznámena, přesto trvala na původním znění článku 20 odst. 1. Vzhledem k doporučení notáře a z procesní opatrnosti je však nyní předložen vzorový text stanov, který výše citovanou větu neobsahuje. Obdobné ustanovení bude jako jedna z pojistek proti případným pokusům o účelové převody družstevních podílů zapracováno do návrhů rezervačních smluv, které budou uzavírány mezi jednotlivými bytovými družstvy a fyzickými osobami. Do doby uzavření takových smluv nedojde ke vstupu fyzických osob do bytových družstev.

Projednáání v Radě města Brna:

Rada města Brna projednala materiál na schůzi č. R8/217 konané dne 4. 5. 2022 a přijala usnesení:

Rada města Brna **doporučuje** Zastupitelstvu města Brna

I.

souhlasit

s realizací projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ v lokalitách

- Kamenný vrch II,
- Francouzská,
- V Aleji,
- Přízřenice,
- Rumiště,
- Černovice („Na Kaménkách“);

II.

schválit

- založení bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“ se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno,
- členství statutárního města Brna v bytovém družstvu s názvem „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“;
- založení bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno,
- členství statutárního města Brna v bytovém družstvu s názvem „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“;
- založení bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“ se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno,
- členství statutárního města Brna v bytovém družstvu s názvem „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;
- vzorový text stanov pro bytová družstva s názvy „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“, „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ a „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;

III.

souhlasit

- s umístěním sídla bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“ v budově Dominikánské náměstí 1, č. p. 196, která je součástí pozemků p. č. 493, 498 a 503, vše v k. ú. Město Brno,
- s umístěním sídla bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ v budově Dominikánské náměstí 1, č. p. 196, která je součástí pozemků p. č. 493, 498 a 503, vše v k. ú. Město Brno,
- s umístěním sídla bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“ v budově Dominikánské náměstí 1, č. p. 196, která je součástí pozemků p. č. 493, 498 a 503, vše v k. ú. Město Brno;

IV.

navrhnout

zvolení statutárního města Brna jako prvního člena představenstev bytových družstev „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“, „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ a „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;

V.

pověřit

a) *JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky města Brna, zastupováním statutárního města Brna jako člena bytového družstva*

- *na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,*
- *na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,*
- *na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“,*

b) *Mgr. Bc. Marka Viskota, člena Zastupitelstva města Brna, jako náhradníka pro zastupování statutárního města Brna jako člena bytového družstva*

- *na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,*
- *na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,*
- *na ustavující členské schůzi a na členských schůzích bytového družstva „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;*

VI.

zmocnit

JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky města Brna, k zastupování statutárního města Brna jako člena bytového družstva

- *v představenstvu bytového družstva „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,*
- *v představenstvu bytového družstva „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,*
- *v představenstvu bytového družstva „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;*

VII.

schválit

poskytnutí

- *základního členského vkladu ve výši 10.000,- Kč bytovému družstvu „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“,*
- *základního členského vkladu ve výši 10.000,- Kč bytovému družstvu „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“,*
- *základního členského vkladu ve výši 10.000,- Kč bytovému družstvu „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“;*

VIII.

schválit

- *zařazení investiční akce ORG 2073 Členské vklady města Brna do bytových družstev s celkovými náklady ve výši 30.000,- Kč a dobou realizace v roce 2022 do závazného plánu kapitálových výdajů města,*
- *výjimku ze Statutu Fondu bytové výstavby spočívající v poskytnutí základních členských vkladů bytovým družstvům „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“, „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ a „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“,*
- *rozpočtové opatření dle tabulky v souvislosti s navrženým čerpáním finančních prostředků z Fondu bytové výstavby;*

IX.

vzít na vědomí

skutečnost, že Bytový odbor MMB v současnosti eviduje v rámci projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ seznam zájemců o účast v tomto projektu, kteří se přihlásili na základě výzvy vyhlášené v roce 2018

pro lokality „Černovice, Na Kaménkách“, „Nový Lískovec, Kamenný vrch“ a „Starý Lískovec, U Penzionu“ s tím, že pořadí bude aktualizováno v souladu s kritérii schválenými Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/34 konaném dne 7. 12. 2021, bod 82, a to k okamžiku rezervace konkrétních bytů;

X.

schválit

Postup pro výběr zájemců o družstevní byt (dále jen „Postup“);

XI.

pověřit

JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky města Brna, činěním úkonů dle Postupu.

XII.

uložit

zástupci statutárního města Brna na členských schůzích bytových družstev „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“, „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ a „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“ před projednáním vzoru rezervační smlouvy, které budou v budoucnosti uzavírány mezi bytovými družstvy „Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo“, „Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo“ a „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“ na straně jedné a fyzickými osobami (potenciálními členy těchto bytových družstev) na straně druhé, v příslušném orgánu daného bytového družstva zajistit předložení tohoto vzoru k projednání Zastupitelstvu města Brna.

T: před jednáním příslušného orgánu bytového družstva

Nejprve bylo hlasováno o usnesení v části odst. I. – pro hlasovalo jednomyslně 11 členů.

| | | | | | | | | | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------|------------|------------------|--------------------|---------------|
| JUDr. Vaňková | Mgr. Hladík | Bc. Kolačný | JUDr. Oliva | JUDr. Kerndl | Róbert Čuma | Ing. Fišer | Ing. Grund | RNDr. Chváral | Ing. Kratochvíl | Mgr. Suchý |
| pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro |

Poté bylo hlasováno o všech zbývajících částech usnesení vždy bez textu týkající se bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“ - pro hlasovalo jednomyslně 11 členů.

| | | | | | | | | | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------|------------|------------------|--------------------|---------------|
| JUDr. Vaňková | Mgr. Hladík | Bc. Kolačný | JUDr. Oliva | JUDr. Kerndl | Róbert Čuma | Ing. Fišer | Ing. Grund | RNDr. Chváral | Ing. Kratochvíl | Mgr. Suchý |
| pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro |

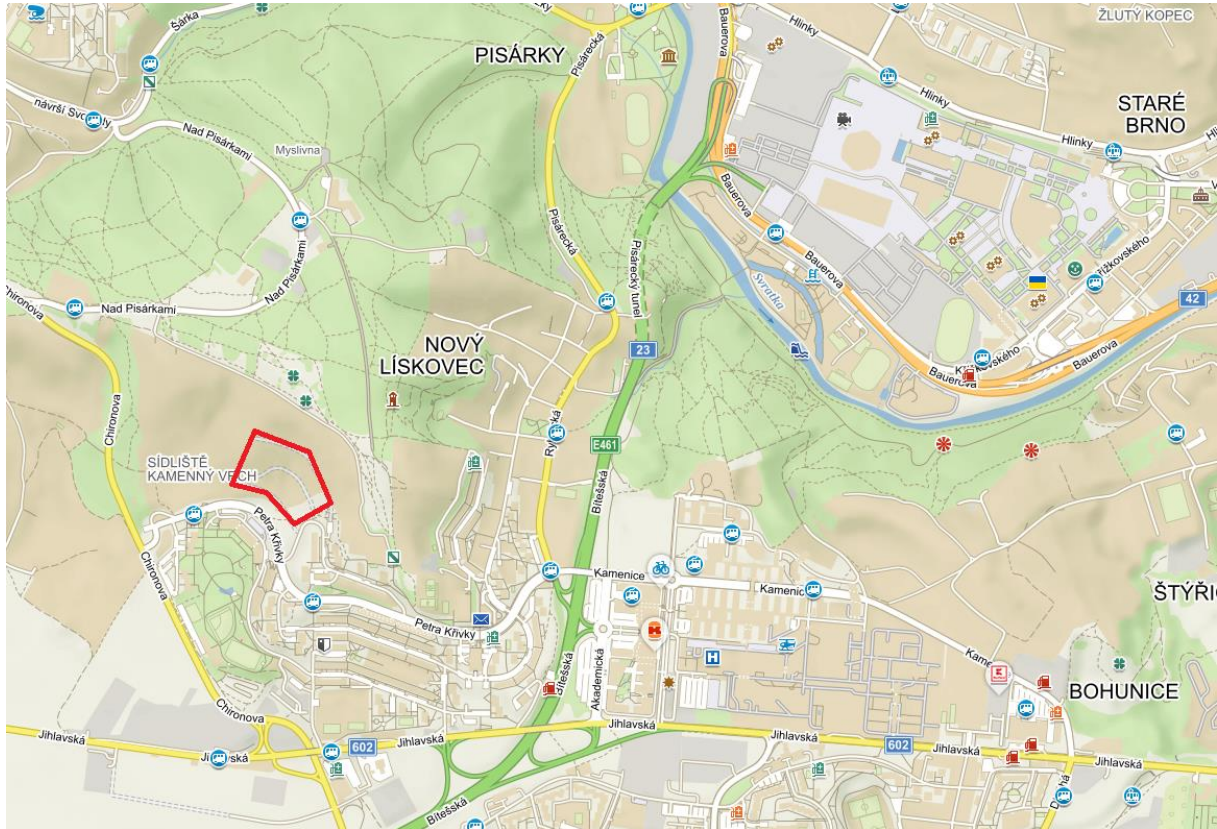
Poté bylo hlasováno o všech částech usnesení, včetně předloženého doplňku a doplnění usnesení (kromě odst. I.) vždy pouze s textem týkajícím se bytového družstva s názvem „Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo“ – pro hlasovalo 8 členů, nikdo nebyl proti, 3 členové se zdrželi hlasování.

| | | | | | | | | | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------|------------|------------------|--------------------|---------------|
| JUDr. Vaňková | Mgr. Hladík | Bc. Kolačný | JUDr. Oliva | JUDr. Kerndl | Róbert Čuma | Ing. Fišer | Ing. Grund | RNDr. Chváral | Ing. Kratochvíl | Mgr. Suchý |
| pro | zdržel se | pro | pro | pro | pro | pro | pro | zdržel se | pro | zdržel se |

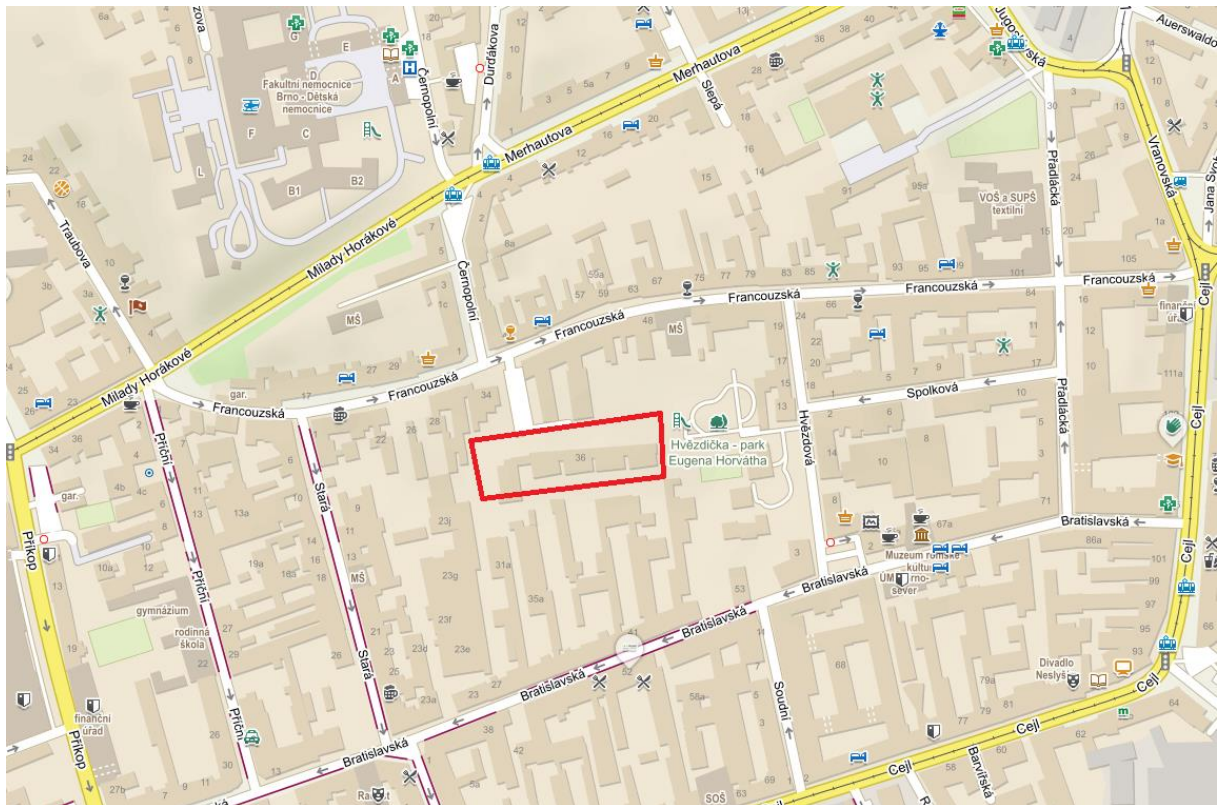
Projednáání ve Finančním výboru ZMB:

Finančnímu výboru ZMB byl materiál předložen k projednání na 41. zasedání konané dne 11. 5. 2022.

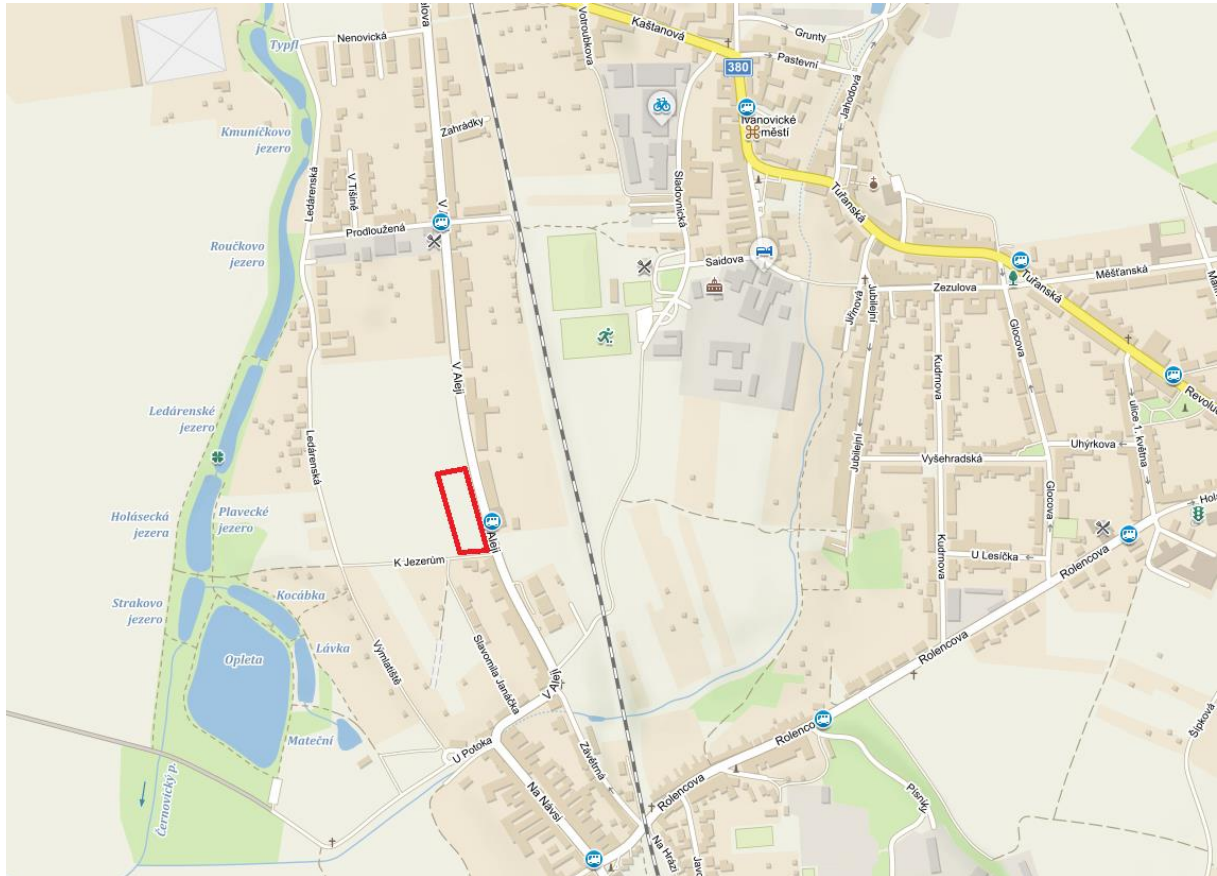
KAMENNÝ VRCH



FRANCOUZSKÁ



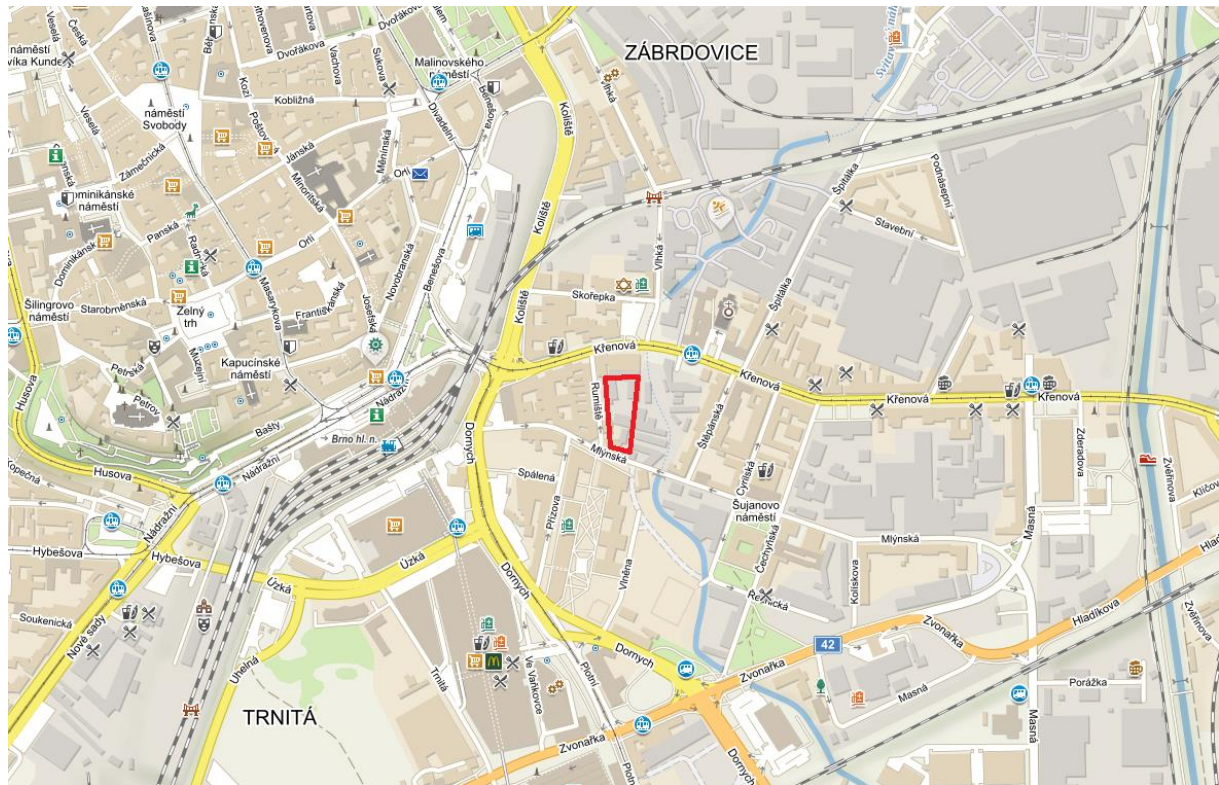
V ALEJI



PŘÍZŘENICE



RUMIŠTĚ



Stanovy bytového družstva „Dostupné bydlení, bytové družstvo“

Zakladatelé bytového družstva:

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, IČO 44992785

Teplárny Brno, a.s.

Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno, IČO 46347534

CD CENTRUM COMS, a.s.

Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 07379161

OBSAH:

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

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

ČÁST DRUHÁ: ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

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

ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

- Oddíl 1: Vznik členství a seznam členů
 - Čl. 15 Podmínky pro členství, vznik členství
 - Čl. 16 Postup při přijetí za člena na základě písemné přihlášky uchazeče o členství
 - Čl. 17 Seznam členů
- Oddíl 2: Práva a povinnosti člena a bytového družstva

| | |
|--------------|---|
| Čl. 18 | Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva |
| Čl. 19 | Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu – obecně |
| Oddíl 3: | Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu |
| Čl. 20 | Převod družstevního podílu |
| Čl. 21 | Přechod družstevního podílu |
| Čl. 22 | Rozdělení družstevního podílu |
| Čl. 23 | Splynutí družstevních podílů |
| Oddíl 4: | Zánik členství v bytovém družstvu |
| Čl. 24 | Způsoby zániku členství |
| Čl. 25 | Dohoda o zániku členství |
| Čl. 26 | Vystoupení člena z bytového družstva |
| Čl. 27 | Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov |
| Oddíl 5: | Vyloučení člena z bytového družstva |
| Čl. 28 | Důvody pro vyloučení |
| Čl. 29 | Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení |
| Čl. 30 | Rozhodnutí o vyloučení |
| Čl. 31 | Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení |
| Čl. 32 až 34 | Společná ustanovení k vyloučení |
| Oddíl 6: | Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva |
| Čl. 35 | Nárok na vypořádací podíl |
| Čl. 36 | Lhůta splatnosti vypořádacího podílu |

ČÁST ČTVRTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

| | |
|----------|--|
| Oddíl 1: | Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy |
| Čl. 37 | Základní ustanovení |

| | |
|-------------|--|
| Čl. 38 | Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu |
| Oddíl 2: | Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu, nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením |
| Čl. 39 a 40 | Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu |
| Čl. 41 | Nájemné |
| Čl. 42 | Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby) |
| Oddíl 3: | Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojené s nájmem družstevního bytu |
| Čl. 43 | Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu |
| Čl. 44 | Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu |
| Čl. 45 | Opravy a údržba v bytě |
| Čl. 46 | Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto nájmu |
| Oddíl 4 | Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu |
| Čl. 47 | Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu |
| Čl. 48 | Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva |
| Čl. 49 | Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu |

ČÁST PÁTÁ: ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

| | |
|----------|--------------------------------------|
| Oddíl 1: | Obecná ustanovení o orgánech |
| Čl. 50 | Základní ustanovení |
| Čl. 51 | Společná ustanovení |
| Oddíl 2: | Členská schůze |
| Čl. 52 | Postavení a působnost členské schůze |
| Čl. 53 | Svolání členské schůze |
| Čl. 54 | Usnášeníschopnost členské schůze |

ČÁST PRVNÍ
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

| | |
|----------|---|
| Čl. 55 | Náhradní členská schůze |
| Čl. 56 | Rozhodování per rollam |
| Čl. 57 | Dílčí členská schůze |
| Oddíl 3: | Volené orgány a jiné orgány bytového družstva |
| Čl. 58 | Představenstvo |
| Čl. 59 | Kontrolní komise |

Článek 1
Právní postavení

(1) Dostupné bydlení, bytové družstvo, se zakládá 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 ze své pozice formou založení tohoto bytového družstva a jeho následné správy zajišťuje cílové skupině obyvatel možnost pořízení bydlení, a to jako odpověď na potřebu naléhavého řešení bytové koncepce na území města Brna. Cílem projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ je realizovat výstavbu 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. V tomto směru je potom statutární město Brno garantem lepších podmínek ať již vyjednaných s bankou či dodavatelé družstva, zejména činností spojených s výstavbou bytového domu. Takto definovaný účel družstva se družstvo a všichni jeho členové zavazují dodržovat a ctít, zavazují se nejednat proti tomuto účelu ani proti podmínkám projektu „Družstevní bydlení pro mladé“, a to po celou dobu svého členství, stejně jako v době po jeho zániku. Svoji existenci a činností toto bytové družstvo sleduje naplnění veřejného zájmu, tj. zajištění bydlení mladým rodinám s omezenými příjmy.

(2) 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 podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.

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

Článek 2
Obchodní firma a sídlo

- (1) Obchodní firma: Dostupné bydlení, bytové družstvo
- (2) Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

Článek 3
Předmět činnosti

(1) Základním účelem založení a předmětem činnosti bytového družstva „Dostupné bydlení, bytové družstvo“ (dále jen „bytové družstvo“) je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.

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

ČÁST ŠESTÁ: HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

| | |
|--------|---|
| Čl. 60 | Základní ustanovení |
| Čl. 61 | Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice) |
| Čl. 62 | Fondy bytového družstva |
| Čl. 63 | Zisk bytového družstva |
| Čl. 64 | Ztráta bytového družstva |
| Čl. 65 | Uhradovací povinnost členů |
| Čl. 66 | Uložení uhradovací povinnosti |

ČÁST SEDMÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

| | |
|--------|---------------------------|
| Čl. 67 | Zrušení bytového družstva |
| Čl. 68 | Zánik bytového družstva |

ČÁST OSMÁ: ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

| | |
|------------------|--|
| Čl. 69 až čl. 70 | |
|------------------|--|

a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů. Bytové družstvo rovněž zajišťuje financování a přípravu výstavby bytových domů i výstavbu samotnou.

- (3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:
- provoz a správa bytového domu, popřípadě dalších staveb ve vlastnictví bytového družstva, sloužících k provozu a správě bytového domu a pozemku, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely;
 - pronájem družstevních bytů a družstevních nebytových prostor (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 bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze; směrnice schválené členskou schůzí družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.

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

(5) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle ZOK společenství neuzavřeného počtu osob založeného za účelem vzájemné podpory svých členů zejména při zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.

(6) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle, případně v nemovitosti, která se sídlem prostorově nebo funkčně souvisí, zřídit informační desku, a to nejpozději do 60 dnů ode dne provedení zápisu družstva do obchodního rejstříku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek, které je družstvo povinno zřídit nejpozději do 60 dnů ode dne provedení zápisu družstva do obchodního rejstříku.

Článek 4 Omezení při nakládání s majetkem

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

(2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím ani nemovité 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 jediné 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) Při převodu vlastnického práva k bytu (k jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví se základní členský vklad a 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 vrácení dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného.

Článek 5 Družstevní podíl – obecná ustanovení

- Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
- Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.
- Možnost člena družstva zastavit či jinak zatížit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje.

ČÁST DRUHÁ ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Článek 6 Základní ustanovení

(1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů 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, jímž se podílí na pořízení pozemku a výstavbě bytového domu, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem, popř. jinými dalšími členskými vklady.

(3) Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.

Článek 7 Základní členský vklad

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

(2) Jednou z podmínek vzniku členství je podpis písemného prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splnění vkladové povinnosti, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva

po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva. Písemné prohlášení se vyhotovuje s úředně opatřeným podpisem uchazeče o členství, není-li již zhotoveno podle ustanovení § 560 ZOK.

Článek 8

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

(1) Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.

(2) Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle ustanovení § 568 ZOK.

Další členský vklad

Článek 9

Společná ustanovení

(1) Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení pozemku a výstavbu bytového domu, v němž se bude nacházet byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku) koupí nebo výstavbou nového domu, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou apod. Dalším členským vkladem se může člen podílet i na pořízení nemovitého práva stavby.

(2) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí (ustavující schůzí při založení bytového družstva) formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem podle článku 12 těchto stanov, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak členská schůze (nebo ustavující členská schůze) podle článku 10 těchto stanov, je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu. Ve smyslu ustanovení § 572 ZOK může být výše dalšího členského vkladu pro jednotlivé členy různá, kdy její výši stanoví s ohledem na jednotlivé předměty nájmu (bude-li se jednat další členský vklad poskytnutý v penězích) členská schůze svým rozhodnutím tak, aby všichni členové nesli poměrně náklady spojené s pořízením pozemku a výstavbou bytového domu, jakož i s jeho koupí či pořízením nemovitého práva stavby, dále dle těchto stanov.

(3) Člen se může podle článku 6 odst. 3 těchto stanov podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.

Článek 10

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

(1) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje členská schůze (při založení bytového družstva ustavující členská schůze) takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemku s domem nebo pozemku a výstavbu

bytového domu) připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem, ať jde o pořízení nemovité věci koupí nebo výstavbou.

(2) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné přihlášky uchazeče o členství, kdy se má přijatý člen stát nájemcem volného nebo uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze bytového družstva.

(3) Členská schůze (případně ustavující schůze při založení bytového družstva) vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen (při založení zakladatel) povinen splatit najednou před vznikem členství (při založení bytového družstva ve lhůtě určené ustavující schůzí), anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení členská schůze současně určí. Okolnosti splacení dalšího členského vkladu vždy upravuje smlouva o dalším členském vkladu, sepsaná na základě rozhodnutí členské schůze.

(4) V případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva, který se má stát nájemcem uvolněného bytu, se výše dalšího členského vkladu určuje tak, aby odpovídala alespoň v místě a čase obvyklé výši ceny obdobného bytu.

(5) Členská schůze (ustavující schůze družstva při jeho založení) může schválit uzavření smlouvy o dalším členském vkladu v nepeněžitě formě se zakládajícím členem. Tímto nepeněžitým dalším členským vkladem může být toliko nemovitá věc určená k naplnění základního účelu bytového družstva, tj. k zajištění bytových potřeb svých členů.

Článek 11

Nepeněžitý další členský vklad

(1) Podle podmínek a potřeb bytového družstva může členská schůze (ustavující schůze při založení bytového družstva) schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitě dalšího členského vkladu; může případně také svým usnesením schválit, že nepeněžitým dalším členským vkladem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro bytové družstvo. Vypořádat nepeněžitý členský vklad za trvání členství lze toliko podle článku 14 těchto stanov.

(2) 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. Před jeho vložením schválí konkrétní nepeněžitý vklad členská schůze (nebo při založení družstva ustavující schůze) spolu s peněžní částkou, jako se započítává na další členský vklad, která však nesmí být vyšší než částka, na kterou byl tento vklad oceněn.

(3) Ke schválení o otázkách upravených v odst. 1 a 2 tohoto článku, se vyžaduje souhlas všech členů družstva přítomných na členské schůzi. O poskytnutí dalšího členského vkladu v nepeněžitě formě je nutno v souladu s ustanovením článku 10 odst. 5 těchto stanov uzavřít samostatnou smlouvu o dalším členském vkladu. Bez předchozího schválení členskou schůzí není splnění povinnosti k dalšímu členskému vkladu v jiné než peněžitě formě možné.

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
- b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
- c) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení být jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu, a také způsob vypořádání, pokud se po složení částí dalšího členského vkladu před vznikem členství, nakonec uchazeč členem družstva nestane, a
- d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

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

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

(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, schváleném usnesením členské schůze (při založení družstva usnesením ustavující schůze), 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 členská schůze, jakmile budou známy všechny potřebné údaje. K přijetí rozhodnutí členské schůze dle tohoto odstavce je zapotřebí souhlasu všem přítomných členů družstva na členské schůzi.

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

(5) Smlouva o dalším členském vkladu schvaluje podle článku 52 odst. 2 písm. m) těchto stanov členská schůze.

Článek 13

Více dalších členských vkladů téhož člena

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

(2) Rozhodnutím členské schůze je možné připustit, aby člen družstva, složil 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.

Článek 14

Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

(1) Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu nebo těchto stanovách jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případů podle odst. 2 a 3 tohoto článku. Další členské vklady členů družstva poskytnuté v penězích, není možné vyjma výjimek uvedených v těchto stanovách za trvání členství vypořádávat, ani jejich vypořádání za trvání členství sjednat ve smlouvě o dalším členském vkladu odlišně od těchto stanov.

(2) Ustanovení odst. 1 tohoto článku se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.

(3) Vypořádat za trvání členství další členský vklad lze toliko v případě, že se jedná o další členský vklad poskytnutý jinak než v penězích. Nastane-li dle uzavřené smlouvy o převzetí povinnosti k takovému dalšímu členskému 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 tak, že družstvo vyplatí členovi hodnotu dalšího členského vkladu v penězích, a to na základě schváleného rozhodnutí členské schůze. Vypořádací platba potom nemůže být vyšší než hodnota dalšího členského vkladu zjištěná znalcem v době jeho vložení do družstva. Oproti takto přináležející vypořádací platbě je potom možné započíst i nesplacené pohledávky vypořádaného 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 dalšího členského vkladu poskytnutého jinak než v penězích, je vypořádaný člen povinen současně uzavřít novou smlouvu o dalším členském vkladu, aby tak, jako v případě ostatních členů, byla zajištěna jeho finanční spoluúčast na nákladech na pořízení pozemku s bytovým domem, neurčí-li členská schůze jinak. 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) Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva, jestliže splnily podmínky podle ZOK a těchto stanov.

(3) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné přihlášky uchazeče o členství, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné přihlášky uchazeče o členství rozhodnutím členské schůze, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho částí podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.

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

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

Článek 16

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

(1) Uchazeč o členství podává ve dvojím vyhotovení písemnou přihlášku uchazeče o členství v bytovém družstvu obsahující alespoň

- a) obchodní firmu bytového družstva,
- b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
- c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí podle článku 10 těchto stanov, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.

(2) Ke každé přihlášce je uchazeč povinen doložit originál či úředně ověřenou kopii osvědčení vydaného statutárním městem Brnem (prostřednictvím Bytového odboru Magistrátu města Brna), že splňuje podmínky stanovené statutárním městem Brnem v rámci projektu „Družstevní bydlení pro mladé“, ne starší než 3 měsíce. Bez tohoto osvědčení nebude k přihlášce uchazeče přihlíženo. Osobu, která nespĺňuje podmínky projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ stanovené statutárním městem Brnem nebo nedoloží k přihlášce požadované osvědčení, není možné přijmout za člena družstva. Tento požadavek si členové družstva stanovují 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.

(3) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky uchazeče o členství zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné přihlášce uchazeče o členství, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou doporučeným dopisem s dodejkou či prostřednictvím datové schránky, popřípadě kurýrem. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou doporučeným dopisem s dodejkou či prostřednictvím datové schránky, popřípadě kurýrem, není-li předáno osobně proti podpisu. Pro přijetí nového člena musí vyslovit souhlas všichni přítomní členové družstva na členské schůzi.

(4) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad, popř. i již uhrazený další členský vklad či jeho část, uchazeči o členství, a to do 30 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

Článek 17

Seznam členů

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

(2) Do seznamu členů se zapisuje:

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

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

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

(5) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

(6) Bytové družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.

(7) Bytové družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

(8) Bytové družstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

(9) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je bytové družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

(10) Přestane-li být člen bytového družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu 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 má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
- (2) Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva.
- (3) V rámci práv podle odst. 1 má člen zejména tato základní práva:
 - a) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
 - b) 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,
 - c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
 - d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva,
 - e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
 - f) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva,
 - g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pro rozpor s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
 - h) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,
 - i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
 - j) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinností plynoucích z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,
 - k) 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.
- (4) V rámci povinností podle odst. 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:
 - a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
 - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,

- c) 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.

(5) Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odst. 3 tohoto článku a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odst. 4 tohoto článku.

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). Neení-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 na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov tak, jak jsou tyto podmínky kladeny na nové uchazeče o členství v družstvu vč. předložení platného osvědčení vydaného dle článku 16 odst. 2 těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

(3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15 dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednan 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 6 měsíců. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva. Neuhrazení taktó

převzatých dluhů ve sjednané lhůtě je důvodem pro vyloučení člena z družstva podle ustanovení článku 28 odst. 2 písm. a) těchto stanov.

(4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě, ne však dříve, než nabyvatel družstevního podílu doloží družstvu osvědčení o splnění podmínek projektu „Družstevní bydlení pro mladé“, vyžadované dle těchto stanov jako nezbytnou součást přihlášky uchazeče o členství a podmínku vzniku členství.

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

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

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) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství jeho právního nástupce v bytovém družstvu.

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

(4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 46 odst. 2 těchto stanov.

(5) 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 se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. 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. Rozdělení podílu v bytovém družstvu je možné jen za podmínek uvedených v odst. 2 tohoto článku. Současně musí být splněna podmínka, že nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením splňují podmínky pro členství v družstvu stanovené ZOK a těmito stanovami.

(2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze se souhlasem představenstva a 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. Při rozdělení družstevního podílu, stejně jako převodu či přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením, nabyvatel a převodce určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem toho kterého družstevního bytu.

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

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

(5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 46 odst. 3.

Článek 23 Splynutí družstevních podílů

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

(2) Družstevní podíly splyvají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odst. 3 tohoto článku.

(3) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splyvají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splyvají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabyt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1 tohoto článku, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.

(4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 46 odst. 4 těchto stanov.

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 členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydlení, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
- j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností 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 navrhovatelí 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**

(1) Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba pro vystoupení z družstva činí 6 měsíců. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení člena z družstva družstvu.

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

Článek 27

Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

(1) Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.

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

(3) Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odst. 1 tohoto článku, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a tímto členem se řídí dosavadními stanovami.

(4) Ustanovení článku 24 odst. 2 těchto stanov platí obdobně.

Oddíl 5

Vyloučení člena z bytového družstva

Článek 28 **Důvody pro vyloučení**

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

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
- c) 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 či jeho část do podnájmu nebo bude užívat družstevní byt k jinému účelu než k bydlení, neuhradí dluhy převzaté dle článku 20 odst. 3 těchto stanov, nebo
- b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Článek 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. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou

členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.

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

(4) Ustanovení 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 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

(3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

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

Článek 31 **Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení**

(1) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.

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

Společná ustanovení k vyloučení

Článek 32

(1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou s dodejkou či prostřednictvím datové schránky na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

(2) Jde-li o vyloučení společných členů (manželů), doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odst. 1 tohoto článku samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů (manželů)

má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

Článek 33

(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. V případě, že k takovému zrušení rozhodnutí o vyloučení se souhlasem vylučovaného, či vyloučeného člena družstva dojde, nevzniká vylučovanému členovi žádný nárok na náhradu nákladů spojených s vyloučením, žádná nárok na náhradu škody vůči družstvu, ani vůči členům statutárního orgánu.

(2) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odst. 3 tohoto článku je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.

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

Oddíl 6

Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva

Článek 35 **Nárok na vypořádací podíl**

(1) Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.

(2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.

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

(4) Podílel-li se v případě podle odst. 3 tohoto článku člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem a které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů.

Článek 36

Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

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

(2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak, a zásadně ve výši maximálně se rovnající výši splněné povinnosti k úhradě členského vkladu.

ČÁST ČTVRTÁ

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

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

Článek 37

Základní ustanovení

(1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy. Spolu s členstvím vzniká po splnění podmínek dle ZOK a stanov toliko právo člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Pro samotný nájem se použijí ustanovení NOZ a popřípadě níže uvedená ustanovení stanov, jež nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními tohoto právního předpisu.

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

- a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov, tj. podepíše (uzavře) s družstvem smlouvu o dalším členském vkladu dle těchto stanov (zejména uhradí část dalšího členského vkladu před vznikem členství a zaváže se zbylou část dalšího členského vkladu hradit spolu s nájemným v pravidelných splátkách) a
- b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

(3) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

Článek 38

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

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

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

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

Oddíl 2

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

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 39

Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 41 těchto stanov.

Článek 40

(1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:

- a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle článku 41 těchto stanov spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
- b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
- 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.

(2) Nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

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

Článek 41 Nájemné

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

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

Článek 42 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) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. 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, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, 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 písemně oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

(4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo představenstvem, svěřila-li mu členská schůze toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

(5) Povinností členů družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů je také povinnost přispívat na údržbu, modernizaci a opravy bytového domu, tedy do tzv. fondu oprav, který družstvo vede, a z jehož prostředků jsou hrazeny potřebné udržovací práce, opravy či nezbytné modernizace bytového domu. O výši příspěvku do fondu oprav rozhoduje členská schůze, stejně jako o čerpání z tohoto fondu. O výši příspěvku do fondu oprav rozhoduje členská schůze souhlasem všech členů družstva přítomných na členské schůzi. O čerpání z fondu oprav rozhoduje členská schůze tří čtvrtinovou většinou všech členů družstva.

Oddíl 3

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

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

(1) Bytové družstvo zejména:

- a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
- b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,
- c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
- d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle článku 45 odst. 3 těchto stanov, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo, v nezbytném nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

(2) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých, pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Dlouhodobé porušování této povinnosti a neodstranění tohoto protiprávního stavu na písemnou výzvu družstva, je považováno za závažné a opakované porušení členských povinností ve smyslu článku 28 odst. 1 písm. a) těchto stanov.

Článek 44

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

(1) Nájemce družstevního bytu zejména:

- a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
- b) dbá, aby v domě bylo vytvářeno a zachovávalo 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 usnesením orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
- c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeným v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 45 odst. 3 těchto stanov,

- e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
- f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
- g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
- h) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
- i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.

(2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále je povinen mít zajištěny veškeré souhlasy a rozhodnutí vyžadované zákonem pro provádění takové činnosti (k tomu se mu družstvo zavazuje poskytnout potřebnou součinnost, zejména po tom, co budou tyto činnosti schváleny představenstvem, kdy souhlas je vždy podmíněn platnými souhlasy či rozhodnutími správních orgánů, udělí členovi plnou moc, pro vyřízení potřebných povolení), jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

(3) Nájemce není oprávněn v bytě podnikat či dlouhodobě pracovat. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas členská schůze, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i dlouhodobě pracovat či podnikat na základě výjimečného souhlasu členské schůze dle dále uvedených podmínek. Člen družstva, který chce v bytě pracovat či podnikat předloží členské schůzi podrobný popis činnosti, které chce v rámci družstevního bytu vykonávat, s posouzením, jak se podnikání či práce projeví na užívání bytu k bydlení, zda dojde k omezení schopnosti v bytě bydlet či nikoliv. Posouzení každé žádosti je individuální a na vydání souhlasu členské schůze dle tohoto článku není právní nárok. Bez souhlasu členské schůze není možné v bytě podnikat, či pracovat, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

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

(5) Družstevní byt ani jeho část nesmí nájemce přenechat jinému do podnájmu.

(6) 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, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze.

Článek 45 Opravy a údržba v bytě

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

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

- spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu, popřípadě jeho výměnou,
- spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů, elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě.

(3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, výměnu plynového spotřebiče (sporák), pokud nájemce dodá prohlášení od způsobilé osoby, že plynový spotřebič nejde opravit, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

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

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

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

(3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem toho kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s 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 splnul 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 47

Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu

(1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními 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 vylučné 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. Vylučným 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 vylučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal vylučným 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 48

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

(1) Je-li jeden z manželů vylučným 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 vylučným 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 49

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

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

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

(3) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou 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.

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

(5) Osoba, jíž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal,

s přihlednutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.

(6) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, a bytové družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že bytové družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví.

(7) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odst. 6 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 50 Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze
- b) představenstvo

Článek 51 Společná ustanovení

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

(2) Členem voleného orgánu může být jak právnická osoba, tak fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.

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

(4) Je-li členem bytového družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu bytového družstva, zmocní bez zbytečného odkladu jedinou fyzickou osobu, která splňuje požadavky a předpoklady pro výkon funkce pro samotného člena voleného orgánu, aby ji v orgánu zastupovala.

(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. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).

(6) Funkční období volených orgánů je 5 let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

(7) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, 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 3 měsíce od doručení odstoupení.

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

(9) Představenstvo může v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.

(10) O průběhu jednání každého orgánu pořízuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostí podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.

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

(12) Při skončení funkčního období voleného orgánu či odvolání voleného orgánu jako celku předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odst. 11 tohoto článku, funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného

orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

(13) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze.

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

Oddíl 2

Členská schůze

Článek 52

Postavení a působnost členské schůze

- (1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
- (2) Členská schůze:
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva,
 - c) určuje výši odměny členů představenstva a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, přičemž se postupuje podle článku 51 odst. 12 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 použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
 - l) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
 - m) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
 - n) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - o) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - p) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,
 - q) rozhoduje o způsobu provedení oprav, rekonstrukcí a modernizací majetku družstva a o výběru jejich dodavatelů při hodnotě zakázky nad 25.000 Kč,
 - r) rozhoduje o právních jednáních družstva, se kterými je spojeno plnění z prostředků družstva v hodnotě převyšující v jednotlivých případech 20.000 Kč,

s) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

(3) O otázkách upravených v článku 52 odst. 2 písm. a), b), v článku 4 odst. 1 a 2, v článku 8 odst. 1, v článku 67 odst. 1 a dále, určí-li tak tyto stanovy, je k rozhodnutí potřeba souhlasu všech členů bytového družstva.

(4) O otázkách upravených v článku 11 odst. 3, v článku 12 odst. 3, v článku 16 odst. 3, v článku 44 odst. 3, v článku 56 odst. 1, v článku 57 odst. 1, v článku 52 odst. 2 písm. f), o), o výši příspěvku do fondu oprav a dále, určí-li tak stanovy, je k rozhodnutí potřeba souhlasu všech členů bytového družstva přítomných na členské schůzi.

(5) O otázkách upravených v článku 42 odst. 5 a článku 52 odst. 2 písm. g), i), k), l), m), a dále, určí-li tak stanovy, je k rozhodnutí potřeba souhlasu alespoň ¼ všech členů družstva.

(6) 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.

(7) 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 53

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 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

(2) Svolavatel nejméně 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. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

(3) 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.

(4) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

(5) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.

(6) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:

- a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
- b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

(7) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % členů bytového družstva.

(8) Na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu bytového družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva nebo likvidátor, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.

(9) Není-li členská schůze svolána na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.

(10) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.

(11) Není-li členská schůze svolaná na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.

(12) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.

(13) Záležitosti, 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; platí to i v případě podle odst. 12 věty druhé tohoto článku.

(14) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud jednací řád neurčí jinak. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří seznam členů orgánů s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo v jednací řád.

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

Článek 54

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 vyšší účast členů družstva, resp. vyšší počet hlasů pro přijetí konkrétního rozhodnutí.

(2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.

(3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 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, musí být opatřena úředně ověřeným podpisem zmocnítele, a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než 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 55

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 20 % členů, nejméně však 3 členové.

(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 56

Rozhodování per rollam

(1) Hlasování per rollam se vylučuje. Členská schůze však může všemi členy družstva přítomnými na členské schůzi rozhodnout, že se konkrétní rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.

(2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.

(3) Návrh rozhodnutí obsahuje:

- text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
- lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,
- podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
- 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 písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

(5) 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 zaslá kopie veřejné listiny o návrhu

rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen.

(6) Rozhodná většina při hlasování způsobem per rollam se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

(7) Výsledek rozhodování včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí družstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi způsobem stanoveným ZOK a stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

Článek 57 Dílčí členské schůze

(1) Dílčí členské schůze se vylučují. Členská schůze může rozhodnout, že se členská schůze bude konat formou dílčích členských schůzí. K takovému rozhodnutí se vyžaduje souhlas všech členů družstva přítomných na členské schůzi.

(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 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 58 Představenstvo

(1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou.

(2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovы nesvěřují do působnosti členské schůze, nebo orgánů samosprávy, pokud jsou podle stanov rozhodnutím členské schůze zřízeny.

(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, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradu ztráty.

(4) Představenstvo má vždy 3 členy a je voleno na funkční období 5 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě průběhu funkčního období.

(6) 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. Skutečnost, že je člen představenstva již členem statutárního orgánu jiného bytového družstva, oznámí člen členské schůzi dle odst. 7 těchto stanov. 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.

(7) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odst. 6 tohoto článku předem informovat členskou schůzi (při založení bytového družstva ustavující schůzi). Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevyjádří nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.

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

(9) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc.

(10) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda (místopředsedové v určeném pořadí), zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze poštou, popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se 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.

(11) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním skutečným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.

(12) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy představenstva.

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

(14) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.

(15) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

(16) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může představenstvo v případě, že počet 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 59 Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise se vzhledem k počtu členů družstva ve smyslu § 726 odst. 2 ZOK nezřizuje.

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

Článek 60 Základní ustanovení

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

Článek 61 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice)

(1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

(2) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.

(3) Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice schválená členskou schůzí.

Článek 62 Fondy bytového družstva

- (1) Bytové družstvo nevytváří žádné fondy.
- (2) Bytové družstvo může vytvářet fondy družstva podle svých potřeb, a to rozhodnutím členské schůze.
- (3) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

Článek 63 Zisk bytového družstva

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.

Článek 64 Ztráta bytového družstva

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

- a) z nerozděleného zisku minulých let,
- b) ze zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
- c) uhrazovací povinností členů,
- d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d).

Článek 65 Uhrazovací povinnost členů

(1) Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

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

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

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

(5) O uložení uhrazovací povinnosti musí rozhodnout členská schůze prostou většinou členů družstva přítomných na členské schůzi.

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 a rezervní fondy a jiné fondy jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva a
 - d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnost členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
- (2) Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období.

ČÁST SEDMÁ

ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 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 všech členů družstva.

(3) 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.

(4) 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., neurčí-li členská schůze svým rozhodnutím jiný poměr rozdělení přebytku.

(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

Tyto stanovy byly schváleny ustavující členskou schůzí bytového družstva dne

Rozpočtové opatření

v tis.Kč

| Běžné a kapitálové výdaje - přesun | | | | | | | | |
|------------------------------------|------|---------|----|------|--|------------------------------|------------------------|----------------------|
| ORJ | § | Položka | ÚZ | ORG | Věcná náplň | Upr. rozpočet k 19.4.2022 | Úprava rozpočtu + - | Rozpočet po změně |
| 6200 | 3612 | 5909 | 41 | 7620 | Ostatní neinvestiční výdaje j.n. | 19 905 | -30 | 19 875 |
| 6200 | 3612 | 6202 | 41 | 2073 | Členské vklady města Brna do bytových družstev | 0 | 30 | 30 |
| | | | | | | | | |

POSTUP PRO VÝBĚR ZÁJEMCŮ O DRUŽSTEVNÍ BYT

Oddíl A. Rezervace bytů u stávajících žadatelů v projektu Družstevní bydlení pro mladé

I. Podmínky pro rezervaci bytů pro I. vlnu

1. Zájemcům přihlášeným do projektu Družstevní bydlení pro mladé evidovaným Bytovým odborem MMB v roce 2018 pro lokality Černovice „Na Kaménkách“; Nový Lískovec, Kamenný vrch II, Starý Lískovec, U Penzionu (dále jen „Zájemci“) budou ve výzvě nabídnuty konkrétní projektované byty v lokalitách „Kamenný vrch“, „Francouzská“, „V Aleji“, „Rumiště“, „Přízřenice“ (dále jen „Lokality“). Nabídka bytů bude obsahovat odkaz na internetové stránky www.brno.cz a www.bydleni.brno.cz obsahující specifikaci projektovaných bytů vč. předpokládané ceny bytu, harmonogram přípravy a předpokládané termíny výstavby a dokončení bytových domů s byty v rámci jednotlivých Lokalit.
2. Na základě výzvy budou zájemci moci ve lhůtě 45 dnů od odeslání výzvy zaslané e-mailem na kontakt uvedený zájemcem zaslat statutárnímu městu Brnu zájem o rezervaci konkrétního bytu s pořadím preference celkem až 20 bytů v kterékoli lokalitě. V této lhůtě zájemce doloží aktualizaci údajů ohledně narození či osvojení dítěte a čestným prohlášením potvrdí splnění podmínek dle Kritérií pro vstup do projektu Družstevní bydlení pro mladé, upřesněných Zastupitelstvem města Brna na Z8/34. zasedání konaném dne 7. 12. 2021, bod č. 82. Na základě takto doplněných údajů bude Bytovým odborem MMB aktualizováno pořadí zájemců dle přihlášek zájemců do projektu v roce 2018 dle evidence Bytového odboru MMB.
3. V případě, že Zájemce přihlášený do projektu Družstevní bydlení pro mladé evidovaný Bytovým odborem MMB v roce 2018 zájem s preferencí bytů neprovede v uvedené lhůtě, pak jeho účast v projektu Družstevní bydlení pro mladé končí. To se nevztahuje na Zájemce, kteří v rámci přihlášky do projektu v roce 2018 preferovali lokalitu Černovice „Na Kaménkách“, kteří musí ve stanoveném termínu pro preferenci dle bodu 2 sdělit, že trvá jeho zájem o tuto lokalitu mimo tento postup.
4. Byty budou dle preferencí rezervovány podle aktualizovaného pořadí Zájemců. Pro případ, že Zájemce v rámci své preference bytů nezíská rezervaci žádného bytu z důvodu, že byty byly rezervovány Zájemci s nižším pořadovým číslem v pořadníku, postupuje Zájemce do II. vlny.

II. Podmínky pro rezervaci bytů pro II. vlnu

1. Zájemci, kterým nebyl rezervován v rámci I. vlny žádný byt, obdrží novou nabídku bytů, které nebyly rezervovány žádným Zájemcem v rámci I. vlny.
2. Při postupu pro obsazování bytů v rámci II. vlny se přiměřeně použije postup uplatněný v I. vlně s tím, že lhůta pro projevení zájmu o rezervaci bytu činí 30 dnů.
3. V případě potřeby je možné vyhlásit i další vlny pro rezervaci bytů.

Oddíl B. Rezervace bytů u nových žadatelů v Projektu Družstevní bydlení pro mladé

1. Bezprostředně po výzvě zájemcům dle oddílu A.I. tohoto Postupu bude projekt otevřen novým zájemcům, a to na základě zveřejnění výzvy k podání přihlášek.
2. Nový zájemce může podat pouze jednu přihlášku do Projektu. Manželé nebo partneři se považují za jednoho zájemce. V přihlášce zájemce uvede požadovanou lokalitu či lokality, tj. jednu až pět požadovaných lokalit. V přihlášce musí každý zájemce prokázat své trvalé bydliště, dále narození či osvojení dítěte nebo dětí, a čestným prohlášením potvrdí splnění

ostatních podmínek dle Kritérií pro nově přihlášené zájemce o vstup do projektu Družstevního bydlení pro mladé, schválených Zastupitelstvem města Brna na Z8/34. zasedání konaném dne 7. 12. 2021, bod č. 82 (dále jen „Kritéria“).

3. Pořadí nových zájemců o byty bude stanoveno losem pro každou Lokalitu zvlášť. Losování proběhne dle Kritérií takto: Nejprve se bude losovat ze skupiny žadatelů s dítětem (dětmi) a současně s trvalým pobytem v Brně. Poté se bude losovat ze skupiny bezdětných žadatelů, avšak s trvalým pobytem v Brně. Následně se bude losovat ze skupiny žadatelů s dítětem (dětmi), avšak bez trvalého pobytu v Brně. Nakonec se bude losovat ze skupiny bezdětných žadatelů, kteří nemají trvalý pobyt v Brně.
4. Po uzavření rezervačních smluv Zájemci dle oddílu A tohoto Postupu budou noví zájemci dle vylosovaného pořadí oslofováni v rámci jednotlivých Lokalit k výběru dosud nerezervovaných bytů. Výběr bytu musí korespondovat s příjmovými limity zájemce dle Kritérií. Dále bude postupováno přiměřeně dle oddílu A tohoto Postupu.

Oddíl C. Společná ustanovení pro rezervace stávajících zájemců a nových žadatelů

1. Rezervace projektovaného bytu je závazná až uzavřením rezervační smlouvy s příslušným bytovým družstvem. Každý ze zájemců může uzavřít rezervační smlouvu pouze k jednomu bytu. Po uzavření rezervační smlouvy je zájemce vyřazen z pořadníků pro všechny ostatní Lokality.
2. Uzavření rezervační smlouvy je podmíněno doložením splnění podmínek dle kritérií schválených Zastupitelstvem města Brna na Z8/34. zasedání konaném dne 7. 12. 2021, bod č. 82, ve lhůtě stanovené družstvem.
3. Rezervační smlouva bude obsahovat mimo jiné možnost pro zájemce odstoupit od rezervační smlouvy v případě navýšení ceny rezervovaného bytu o více než 10 % předpokládané ceny bytu, změny dispozice bytu či podstatné změny výměry.

Postup pro výběr zájemců o družstevní byt byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z8/..... zasedání konaném dne, bod č.