

## ČÁST PRVNÍ

### ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

#### Článek 1

##### Právní postavení

1. Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů, zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů, způsobem podle těchto stanov. Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
2. Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
3. Bytové družstvo zřizuje informační desku, která je zpřístupněna členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
4. Bytové družstvo má zřízeny internetové stránky na adrese <http://www.bdbukov-ul.cz/>.

#### Článek 2

##### Obchodní firma a sídlo

1. Obchodní firma družstva: **Bytové družstvo BUKOV**
2. Sídlo družstva: Ústí nad Labem
3. IČ: 25468715
4. Družstvo je zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem v oddílu Dr. , vložka 647.

#### Článek 3

##### Předmět činnosti

1. Základním účelem založení a předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.
3. V rámci předmětu činnosti družstvo zejména zajišťuje :
  - a) přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a uzavírání nájemních smluv;
  - b) převádění "jednotek" do vlastnictví členů podle zákona o vlastnictví bytů;
  - c) poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor;
  - d) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu včetně pozemku;

- e) zabezpečování hospodaření a správy bytového a nebytového fondu včetně pozemku, resp. domu, zejména po stránce právní, finanční a účetní;
- f) zabezpečování provozu budov a provádění kontrol jejich technického stavu.

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

#### **Článek 4**

##### **Omezení při nakládání s majetkem**

1. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty a pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
2. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěnými a s nimi věcně souvisejícími, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
3. Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.

#### **Článek 5**

##### **Družstevní podíl – obecná ustanovení**

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

### **ČÁST DRUHÁ ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ**

#### **Článek 6**

##### **Základní ustanovení**

1. Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
2. Členské vklady v bytovém družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad.
3. Členský vklad vyjadřuje majetkovou účast člena v bytovém družstvu na družstevní výstavbě, technickém zhodnocení domu, případně pořízení pozemku příslušejícího k domu, převyšující členský vklad.
4. Členský vklad se neodepisuje.

#### **Článek 7**

##### **Základní členský vklad**

1. Výše základního členského vkladu (dále jen ZČV) je pro všechny členy stejná a činí 25.000 Kč. ZČV je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k ZČV členství v družstvu nevznikne. ZČV nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení ZČV.
2. Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k ZČV a splacení celé jeho výše, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva. Písemné prohlášení se vyhotovuje formou veřejné listiny.

## **Článek 8**

### **Další členský vklad - pořizovací**

1. Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, pořízení družstevního bytu a to formou výstavby nebo koupě, přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod., účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené představenstvem bytového družstva formou sjednání písemné dohody o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (dohoda o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem.

## **Článek 9**

### **Další členský vklad - dodatečný**

1. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle článku 8 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo podle pravidel schválených členskou schůzí.
2. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu o část společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.
3. Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 8.

## **Článek 10**

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

1. Výši dalšího členského vkladu, určí svým usnesením představenstvo družstva, podle pravidel schválených členskou schůzí..
2. Představenstvo vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou, anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách.

## **Článek 11**

### **Dohoda o dalším členském vkladu**

1. Dohoda 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, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu;
  - b) podmínky splacení dalšího členského vkladu;
  - d) ujednání, ke kterému bytu se další členský vklad vztahuje.
2. V případě, že v době uzavření dohody o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se v dohodě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, schváleném představenstvem družstva, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí představenstvo, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.
3. Převzetí vkladové povinnosti k dodatečnému 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.

## **Článek 12**

### **Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství**

1. Není-li sjednáno v dohodě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2.
2. Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

#### **Oddíl 1**

#### **Vznik členství a seznam členů**

### **Článek 13**

#### **Členové družstva**

#### **Družstvo je složeno z členů**

1. Bydlících - Členství v družstvu s uzavřenou smlouvou o nájmu bytu.
2. Nebydlících - s právem na uzavření smlouvy o nájmu bytu dle pořadníku
3. Statutární město Ústí nad Labem.

### **Článek 14**

#### **Podmínky pro členství, vznik členství**

1. Členem družstva může být fyzická osoba mající trvalý pobyt na území České republiky nebo právnická osoba mající sídlo na území České republiky, které za podmínek určených těmito stanovami vznikne dnem vzniku členství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné ustanovení práva EU nebo zákona ČR jinak.
2. Osobám nesplňujícím tyto podmínky, které byly přijaty za člena bytového družstva před účinností změny stanov provedené v roce 2014, se členství v družstvu zachová.
3. Za trvání družstva vzniká členství přijetím za člena rozhodnutím představenstva na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k ZČV a úhradou administrativního poplatku (zápisného).
4. Za trvání družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
5. Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 43 těchto stanov.

### **Článek 15**

#### **Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky**

1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň
  - a) obchodní firmu bytového družstva;
  - b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství;
  - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a případně v závazku ke sjednání dohody o dalším členském vkladu ve výši určené představenstvem družstva podle čl. 10.

K přihlášce musí být připojen doklad o zaplacení zápisného. Výši zápisného stanoví členská schůze.

2. Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky nejpozději na svém prvním zasedání v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Rozhodnutí o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou.
3. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu. Zamítavé rozhodnutí musí obsahovat odůvodnění a poučení o právu podat odvolání.
4. V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený ZČV a zápisné uchazeči o členství, a to do 30 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

## **Článek 16**

### **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, číslo telefonu, popř. e-mailová adresa;
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu;
  - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu);
  - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
3. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby a ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají. Při nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zákonem č.101/2000 Sb., v platném znění, o ochraně osobních údajů.
4. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva.
5. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.
6. Doručuje-li družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi nebo na e-mailovou adresu, 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.
7. Bytové družstvo eviduje členské spisy, které tvoří soubor dokladů a korespondence družstva se členem, vyplývající z členského vztahu.
8. Bytové družstvo vede bytovou evidenci bydlících osob v jednotlivých družstevních bytech. Do evidence se zapisuje jméno, bydliště, datum narození bydlící osoby spolu s takovým údajem (údaji), který v případě havárie či mimořádné události poskytne informaci o zpřístupnění bytu při delší nepřítomnosti bydlících osob.

## **Oddíl 2**

### ***Práva a povinnosti člena a bytového družstva***

## **Článek 17**

### **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 družstva.
3. V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:
  - a) účastnit se osobně na jednání a rozhodování orgánů družstva;
  - b) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem 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 družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení;
  - d) podílet se na činnosti družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů družstva;
  - e) uplatnit podle zákona právo soudní ochrany proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva;
  - f) na přidělení konkrétně určeného bytu splatí-li členský podíl na výzvu družstva ve lhůtě stanovené představenstvem. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do třiceti dnů po vzniku práva na přidělení bytu;
  - g) na uzavření smlouvy o nájmu bytu na základě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného představenstvem, popř. na základě převodu členských práv a povinností a na základě zdědění členského podílu;
  - h) na roční vyúčtování nájemného a zálohových úhrad za poskytování služeb spojených s užíváním bytu, na jejich vypořádání podle zásad uvedených ve stanovách a na případný podíl na přebytku určený členskou schůzí k rozdělení mezi členy;
  - i) na informaci o hospodaření družstva;
  - j) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnu splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov;
  - k) domáhat se za družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu družstva;
  - l) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jejich příloh a podkladů.
4. V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:
  - a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů družstva;
  - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle dohody o dalším členském vkladu, jakož i další plnění, ke kterému se zavázal;
  - c) uzavřít nájemní smlouvu a převzít byt, který je způsobilý k užívání, nebo odmítnout jeho převzetí ve lhůtě stanovené představenstvem;
  - d) platit řádně a včas nájemné;
  - e) hradit členské příspěvky a administrativní poplatky za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva;
  - f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řády společných a nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory, zařízení a okolí domu a řádně užívat služeb, jejichž poskytování je s nájmem bytu spojeno;
  - g) oznamovat a podle povahy údajů také doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu;
  - h) umožnit pověřeným zástupcům družstva a pracovníkům správy družstva, aby po předchozím oznámení zjistili technický stav bytu a způsob jeho užívání;
  - i) uhradit družstvu škodu, kterou prokazatelně zavinil na majetku družstva;
  - j) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle rozhodnutí představenstva přijatého v souladu s těmito stanovami.
5. Člen družstva, který je vlastníkem zvířete, které je umístěno v bytě, je dále povinen:
  - a) za psa, za kterého platí správní poplatek, předložit družstvu na vyžádání potvrzení o zaplacení správního poplatku;
  - b) chovat zvíře tak, aby nedocházelo k zásahu do práv a oprávněných zájmů ostatních nájemníků;
  - c) dodržovat hygienická pravidla čistoty, tzn. neprodleně odstranit znečištění společných a okolních prostor způsobené zvířetem.

5. Družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.

### **Článek 18**

#### **Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu-obecně**

1. Práva a povinnosti člena a 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).
2. Není-li v těchto stanovách a v ZOK upraveno jinak, použijí se ustanovení NOZ o nájmu bytu. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v družstvu.

### **Článek 19**

#### **Práva a povinnosti družstva vůči členům**

1. Družstvo je povinno zejména:
  - a) hospodařit s majetkem družstva tak, aby předcházelo škodám;
  - b) rozhodovat o uzavření nájemní smlouvy podle stanovených zásad;
  - c) zajišťovat řádnou údržbu, provoz a správu objektů v majetku družstva při respektování schválených ročních plánů oprav a revizí a oprávněných požadavků členů družstva;
  - d) hospodařit podle schváleného rozpočtu.
2. Družstvo je povinno vytvářet podmínky k ekonomické prosperitě využíváním všech zákonných prostředků vedoucích nájemce bytů k jejich řádnému užívání a včasnému plnění všech povinností s tímto užíváním spojených, zejména k včasným úhradám finančních závazků.
3. Ostatní povinnosti družstva vůči členům od vzniku členství až po jeho zánik vyplývají z příslušných částí těchto stanov.

### **Oddíl 3**

#### ***Převod, přechod, rozdělení a splnutí družstevního podílu***

### **Článek 20**

#### **Převod družstevního podílu**

1. Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu.
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 družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s družstvem nejpozději do 15 dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáno způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. 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.

4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
5. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony vnitřním předpisem družstva.
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 40 a 41.
7. Převodce je povinen družstvu uhradit za administrativní úkony spojené s převodem družstevního podílu poplatek ve výši stanovené Členskou schůzí.

### **Článek 21**

#### **Přechod družstevního podílu**

1. Přechod družstevního podílu v družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.
3. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
4. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 40 a 41.

### **Oddíl 4**

#### **Zánik členství v bytovém družstvu**

### **Článek 22**

#### **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) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
  - h) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu na majetek člena pro nedostatek majetku;
  - i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
  - j) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci;
  - k) zánikem družstva bez právního nástupce;
  - l) jiným způsobem stanoveným zákonem.
2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.



**Oddíl 5**  
**Vyloučení člena z bytového družstva**

**Článek 23**  
**Důvody pro vyloučení**

1. Člen družstva nebo společní členové o 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 družstvu podle zákona a těchto stanov.
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, 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 majetku, který se nachází v tomto domě.

**Článek 24**  
**Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení**

1. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 4.
2. V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.
3. O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo družstva.
4. Ustanovení odstavců 1 až 3 se nepoužije a družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výzvy lze vždy v případě, pokud je pravomocně odsouzen za úmyslný trestní čin spáchaný proti družstvu, nebo proti členovi družstva.

**Článek 25**  
**Rozhodnutí o vyloučení**

1. O vyloučení rozhoduje představenstvo družstva.
2. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
3. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení ke 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 26**

### **Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení**

1. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke 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.

## **Článek 27**

### **Společná ustanovení k vyloučení**

1. Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
2. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

## **Článek 28**

1. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení ke 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 družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

## **Článek 29**

1. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
2. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 1 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**

### **Vystoupení člena z družstva**

## **Článek 30**

1. Výpovědní doba pro vystoupení člena z družstva činí 2 měsíce.
2. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě jednoho měsíce ode dne kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do tří měsíců poté kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

**Oddíl 7**  
**Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva**

**Článek 31**

**Nárok na vypořádací podíl**

1. Zánikem členství v 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 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. U nebydlícího člena bez práva na přidělení bytu dle pořadníku přijatého za člena družstva za účinnosti předchozích stanov se rovná nule.

**Článek 32**

**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.

**ČÁST ČTVRTÁ**

**NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

**Oddíl 1**

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

**Článek 33**

**Základní ustanovení**

1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
2. Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:
  - a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
  - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

**Článek 34**

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

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

**Oddíl 2**  
**Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu,**  
**nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením**

**Článek 35**  
**Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu**

Nájemní smlouvou se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 37.

**Článek 36**

1. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:
  - a) označení a popis předmětu nájmu, vybavení bytu, stav bytu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen představenstvem podle čl. 37. odst. 1, 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 náležitosti s tím spojených;
  - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen 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, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov;
  - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
2. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené představenstvem v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 37 nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

**Článek 37**  
**Nájemné**

1. Postup při stanovení výše nájemného určuje představenstvo v souladu s § 744 ZOK tak, že členové družstva-nájemci hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé 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 družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.

**Článek 38**

**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, osvětlení společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu a dále např. provoz výtahu a úklid společný prostor atd.
2. Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Představenstvo, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje představenstvo. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

### **Oddíl 3**

#### **Práva a povinnosti družstva a člena družstva spojené s nájmem družstevního bytu**

#### **Článek 39**

##### **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 ve vlastnictví družstva, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu;
  - d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 41, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
2. Družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě rozhodnutí představenstva, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

#### **Článek 40**

##### **Základní práva a povinnosti člena družstva jako nájemce družstevního bytu**

1. Nájemce družstevního bytu zejména:
  - a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami;
  - b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů 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 uvedeném v nájemní smlouvě nebo v rozhodnutí představenstva, 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 41;
  - e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned 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 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 družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li 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 družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku;
- i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným 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 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 družstva, uděleného představenstvem, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by 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 družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.
3. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení rozhodnutím představenstva. Pokud představenstvo souhlas odmítlo, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
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 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 družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.
5. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Za schválení uzavření smlouvy o podnájmu družstevního bytu nebo jeho části je povinen nájemce uhradit poplatek ve výši stanovené Členskou schůzí.
6. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat 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 představenstvem nebo obsažená v domovním řádu schváleném Členskou schůzí.

## **Článek 41**

### **Opravy a údržba v bytě**

1. 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 rozhodnutí představenstva.
2. Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu:
  - a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou;
  - b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny v bytě (včetně jističů elektrických obvodů) a vody v bytě (včetně bytových uzávěrů) ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě.
3. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.
4. Nájemce nesmí jakýmkoli způsobem zasahovat jakýmkoli způsobem do fasády domu.

## **Článek 42**

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

1. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
2. Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
3. S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči družstvu a dluhů družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.
4. Ustanovení odstavců 1 až 3 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí 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 43**

### **Společné členství manželů v družstvu a společný nájem družstevního bytu**

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně 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 družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
3. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
4. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
5. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součásti společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem

družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

6. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
7. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
8. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

#### **Článek 44**

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

1. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem 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 45**

##### **Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu**

1. Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
2. Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
3. Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.
4. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném členskou schůzí, 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, již zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li 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 družstva a osoba předávající byt družstvu. Byt musí být odevzdán družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si 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 družstvem a členem družstva - nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky a družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními NOZ a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že bytové družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví.



7. Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 6 mohou být upraveny usnesením 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 46**

##### **Základní ustanovení**

Orgány bytového družstva jsou:

- a) Členská schůze
- b) představenstvo;
- d) kontrolní komise.

##### **Článek 47**

##### **Společná ustanovení**

1. Do orgánů družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
2. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, je plně způsobilá k právnímu jednání, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.
3. Člen, který má být volen do orgánu družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
4. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu 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.
5. 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.
6. Člen voleného orgánu družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen písemným prohlášením doručeným tomu orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
7. Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán kooptuje v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.
8. Představenstvo může v případě, že počet jeho členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy.
9. O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle 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 pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.

10. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.
11. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda představenstva obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 10, funkci za celé představenstvo, včetně písemností družstva, které má představenstvo k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů představenstva, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech a spolu s dalšími informacemi týkajícími se činností představenstva, 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.
12. Práva a povinnosti mezi 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 družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu 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 schválené Členskou schůzí.
13. 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 družstva.

## **Oddíl 2**

### **Volené orgány a jiné orgány bytového družstva**

#### **Článek 48**

#### **Členská schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, prostřednictvím kterého se členové podílí na řízení a kontrole družstva a jeho orgánů.
2. Do výlučné působnosti členské schůze patří zejména:
  - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
  - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
  - c) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
  - d) volit tři náhradníky členů představenstva a jednoho náhradníka kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují namísto odstoupivších členů představenstva;
  - e) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
  - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
  - g) schvalovat smlouvu o výkonu funkce a její změnu a zrušení;
  - h) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva;
  - i) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
  - j) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě o způsobu úhrady ztráty z bytového hospodářství a ostatní hospodářské činnosti družstva v souladu s § 750 ZOK;
  - k) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
  - l) rozhodovat o zřízení a způsobu použití zřízených fondů;
  - m) rozhodovat o přeměně družstva;
  - n) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;

- o) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
  - p) schvalovat zprávu likvidátora a rozhodovat o naložení s likvidačním zůstatkem;
  - q) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
  - r) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, rozhodovat o pravidlech pro sestavování evidence pořadí uchazečů o družstevní byt, schvalovat výši poplatku na správu družstva;
  - s) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
  - t) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
  - u) rozhodovat o provedení auditu včetně projednání zprávy auditora,
  - v) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují.
4. Jestliže si Členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na kterém si rozhodování o určité záležitosti Členská schůze vyhradila, ledaže jsou přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

## **Článek 49**

### **Svolávání členské schůze**

1. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených ve stanovách. 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 internetových stránkách družstva a současně ji zašle všem členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
3. Členská schůze musí být svolána nejpozději do třiceti dnů po doručení žádosti, požádali o to písemně:
  - a) deset procent členů družstva, kteří mají nejméně 1/5 všech hlasů;
  - b) kontrolní komise;
  - c) likvidátor.
4. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
5. 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 Členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
6. Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může Členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
7. Jestliže představenstvo nesvolá Členskou schůzi tak, aby se konalo do třiceti dnů od doručení žádosti, musí na žádost členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva svolat Členskou schůzi jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise. Pokud tak tyto osoby nebo orgán neučiní do 10 dnů po té, co uplynula lhůta pro svolání Členské schůze představenstvem, může Členskou schůze svolat a učinit všechny úkony orgán s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy, kteří o svolání Členské schůze požádali.
8. Pokud není Členskou schůzi svolána na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených členů usnášení schopná, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní Členskou schůzi. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených členů vzalo zpět svoji žádost o svolání Členské schůze.

## Článek 50

1. Pozvánka na Členskou schůzi obsahuje alespoň:
  - a) firmu a sídlo bytového družstva;
  - b) místo datum a hodinu zahájení Členské schůze s tím, že místo a doba musí být stanoveny tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena zúčastnit se Členské schůze;
  - c) označení, zda je svoláno řádné, mimořádné nebo náhradní Členské schůze,
  - d) program Členské schůze;
  - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu Členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce;
  - d) program jednání Členské schůze.
2. Má-li dojít ke změně stanov, nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn, nebo návrh usnesení.
3. Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu Členské schůze, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
4. Na žádost orgánu nebo 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.
5. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu Členské schůze, může Členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členi a všichni tito členové s projednáním souhlasí.

## Článek 51

### Jednání a rozhodování Členské schůze

1. Členové družstva se zapisují do listiny přítomných.
2. Právo zúčastnit se Členské schůze mají kromě členů kontrolní komise a členů představenstva, též likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
3. O účasti dalších osob na jednání Členské schůze rozhoduje představenstvo družstva.
4. Jednání řídí předseda představenstva nebo jím pověřený člen představenstva nebo ten, kdo svolal Členskou schůzi.
5. S ohledem na způsob výstavby bytů družstva a její financování, aby bylo zajištěno plnění podmínek, sjednaných ve Smlouvě č. 9255910070 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích, uzavřené dne 20.8. 2003 mezi Státním fondem rozvoje bydlení na straně jedné a Statutárním městem Ústí nad Labem jako příjemcem dotace, stanovených vyhl. č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů v platném znění a závazků Statutárního města Ústí nad Labem vůči věřiteli ze smlouvy o poskytnutí úvěru na výstavbu, mají při hlasování na členské schůzi členové družstva následující počet hlasů při celkovém počtu 1000 ( slovy jeden tisíc ) hlasů :
  - Statutární město Ústí nad Labem má 510 hlasů
  - ostatní členové družstva mají celkem dohromady 490 hlasů rozdělených stejným dílem podle počtu členů družstva k rozhodnému dni, kterým je den konání členské schůze. Seznam s propočtem počtu hlasů připravuje představenstvo dle skutečné situace k rozhodnému dni, a je povinno s ním seznámit každého člena, který se účastní členské schůze a předat mu hlasovací lístek s vyznačením odpovídajícího počtu hlasů.
6. Rozhoduje-li Členská schůze o rozhodnutích dle § 650 odstavec 2 ZOK má každý člen 1 hlas.
7. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva majících většinu všech hlasů. Členská schůze schvaluje rozhodnutí nadpoloviční většinou hlasů přítomných, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.
8. V případě rozhodování o:
  - a) uhrazovací povinnosti;
  - b) zrušení družstva s likvidací;
  - c) přeměně družstva,je Členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami členů zastoupených na Členské schůzi.

9. Usnesení Členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
  - a) změnu stanov;
  - b) zrušení družstva s likvidací;
  - c) přeměnu družstva.
10. O průběhu Členské schůze a o usneseních se pořizuje zápis do 30 dnů ode dne konání, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina.
11. Každý člen družstva má právo si vyžádat zápis ze Členské schůze a jeho přílohy k nahlédnutí.
12. Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

### **Článek 52**

#### **Neplatnost usnesení Členské schůze**

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

### **Článek 53**

#### **Náhradní Členská schůze**

1. Není-li Členská schůze schopna se usnášet, svolá bez zbytečného odkladu ten, kdo svolal původně svolanou Členskou schůzi náhradní Členskou schůzi se stejným programem a to stejným způsobem jako původně svolanou Členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
2. 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 členi družstva.

### **Článek 54**

#### **Představenstvo**

1. Představenstvo je statutárním a výkonným orgánem družstva.
2. Představenstvo řídí činnost družstva a zaměstnance družstva (dále jen správa družstva) a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím Členské schůze vyhrazeny jinému orgánu družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení Členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, rozhoduje o přidělení uvolněných bytů nebydlícím členům, 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 úhradu ztráty.
3. Nevyplyvá-li ze stanov něco jiného, jedná za představenstvo navenek předseda a v jeho nepřítomnosti místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva.

4. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
5. Představenstvo má 3 členy a 2 náhradníky s určením jejich pořadí, kteří jsou voleni a odvoláváni Členskou schůzí. Voleno na funkční období 5 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
6. 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.
7. 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.
8. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených odstavci 7 předem informovat Členskou 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; tuto okolnost písemně oznámí představenstvu, a pokud Členská schůze do třech měsíců od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány.
9. Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.

#### **Článek 55**

1. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu.
2. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně jedenkrát měsíčně. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatku.
3. Schůzi představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda, zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze 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.
4. Schůze představenstva se může s hlasem poradním zúčastnit pověřený člen kontrolní komise a na pozvání předsedy osoby, jejichž přítomnost je pro řešení určité problematiky žádoucí.

#### **Článek 56**

1. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.
2. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud tyto stanovy nebo Členská schůze stanoví 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.
3. 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.

4. K upřesnění pravomocí a vzájemných vztahů orgánů a správy družstva, způsobu jejich jednání a rozhodování může představenstvo vydat organizační řád družstva, popřípadě další interní normy, upravující spisovou manipulaci a další administrativní a organizační náležitosti.

### **Článek 57**

#### **Předseda představenstva družstva**

1. Předseda představenstva družstva zejména:
  - a) organizuje činnost představenstva, svolává a řídí jeho schůze;
  - b) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
  - c) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma;
  - d) plní další úkoly podle organizačního řádu a ostatních interních norem družstva nebo na základě zmocnění představenstva a ty úkoly, které je povinno družstvo zabezpečovat a plnit, a kde podle stanov není určena pravomoc jiného orgánu družstva.
2. O své činnosti podle 2 informuje předseda představenstvo.
3. Po dobu nepřítomnosti zastupuje předsedu místopředseda.

### **Článek 58**

#### **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a podává mu zprávy o své činnosti. Je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k roční řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty z hospodaření družstva.
3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si od představenstva jakékoliv informace o hospodaření a činnosti družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky pro hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
5. K jednotlivým kontrolním jednáním může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů, kteří v dané věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
6. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

### **Článek 59**

1. Kontrolní komise má 3 členy a jednoho náhradníka. Funkce člena kontrolní komise je osobní funkcí každého člena a zastupování na jednání komise je nepřípustné.
2. Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci, členové představenstva, pracovníci správy družstva.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
4. Kontrolní komise nemůže zasahovat do operativního řízení družstva ani zastupovat družstvo navenek, vyjma případů stanovených zákonem nebo stanovami v rámci zákona.

### **Článek 60**

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
2. Schůzi kontrolní komise svolává předseda, popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se předkládají zpravidla písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.

3. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

### **Článek 61**

#### **Rozhodování per rollam**

1. O záležitostech spadajících do působnosti členské schůze může být v případě, že není způsobilá se usnášet, nebo v případě, kdy rozhodovaná záležitost nesnese odkladu, rozhodováno mimo členskou schůzi. Osoba oprávněná ke svolání členské schůze nebo družstvo zašle písemně návrh rozhodnutí na adresu všech členů družstva. Návrh musí obsahovat text návrhu usnesení, jeho odůvodnění podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má člen orgánu vyjádřit. Lhůta k vyjádření člena orgánu činí 15 dnů od doručení návrhu členu orgánu.
2. K platnosti hlasování per rollam se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena družstva s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
3. Nedoručí-li člen ve lhůtě 15 dnů od doručení příslušnému orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
4. Orgán oznámí členům družstva v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů není-li pro něj požadován zákonem či stanovami vyšší počet hlasů.

### **Článek 62**

#### **Uplatnění nároků z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu**

1. Členové orgánů družstva odpovídají za škodu, kterou způsobili družstvu prokázaným porušením svých povinností.
2. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.
3. Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze, členská schůze schvaluje i narovnání v této věci.

## **ČÁST ŠESTÁ**

### **HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ**

#### **Článek 63**

##### **Základní ustanovení**

1. Zdroje krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.
2. Majetkem družstva se rozumí souhrn majetkových hodnot (věcí movitých a nemovitých, pohledávek a jiných práv a penězi ocenitelných jiných hodnot), jichž družstvo nabylo. Tento majetek nelze družstvu odejmout.
3. Ze svého zisku družstvo platí přednostně daně a odvody. Zbylý zisk nelze družstvu odejmout a družstvo jej využívá k dotaci do družstevních fondů a k dalšímu rozvoji družstva a k uspokojování bytových potřeb členů..
4. Odpisy základních prostředků nevyločených z odpisování přenáší do nákladů toho střediska, jež takový základní prostředek používá.



5. Družstvo může hospodařit též s majetkem jiných právnických nebo fyzických osob, a to na základě smlouvy uzavřené v souladu s obecně právními předpisy.

#### **Článek 64**

##### **Ostatní hospodaření družstva**

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů správního střediska získává družstvo zejména z tržeb za služby poskytované členům a jiným právnickým a fyzickým osobám, z pronájmů, ze správních poplatků, z výnosů družstevních půjček, zaplaceného poplatku z prodlení od členů a vlastníků jednotek, z úroků termínovaných vkladů a z úložek volných finančních prostředků družstva.
2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí Členské schůze k přidělení do nedělitelného fondu a dalších fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.
4. Ztráta z hospodaření střediska správy družstva se vypořádá podle rozhodnutí Členské schůze buď:
  - a) ze zisku minulých let, nebo
  - b) z fondů družstva, nebo
  - c) rozvržením na členy družstva v poměru podle rozhodnutí Členské schůze, nebo
  - d) ze základního kapitálu, nebo
  - e) kombinací výše uvedených způsobů.

#### **Článek 65**

##### **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, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
3. O použití tohoto zdroje rozhoduje Členská schůze.
4. Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom Členská schůze.

#### **Článek 66**

##### **Fondy bytového družstva**

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

#### **Článek 67**

##### **Nedělitelný fond**

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva.
2. Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.

#### **Článek 68**

##### **Fond základního kapitálu**

1. Družstvo vytváří Fond základního kapitálu. Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů, popř. další majetkové účasti členů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a lze jej použít k úhradě vypořádacího podílu při zániku členství.
3. Zapisovaný základní kapitál činí 25.000,--Kč.

#### **Článek 69**

## **Požizovací fond**

1. Pořizovací fond se tvoří z dalších členských vkladů peněžního plnění členů družstva ("členský podíl").
2. Prostředky fondu se použijí výlučně na úhradu nákladů, spojených s výstavbou obytné budovy včetně zaplacení kupní ceny za stavební pozemek.
3. Fond je tvořen prostředky poskytovanými členy družstva na pořízení budovy s byty členů družstva., resp. k úhradám splátek hypotečního úvěru.

## **ČÁST SEDMÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **Článek 70**

#### **Zrušení bytového družstva**

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje Členská schůze.
2. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
4. V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

### **Článek 71**

#### **Zánik bytového družstva**

Bytové družstva zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

## **ČÁST OSMÁ**

### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Článek 72**

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanov bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

#### **Článek 73**

1. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.
2. Na základě postupu podle odstavce 1 nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst. 5 ZOK.

#### **Článek 74**

Tyto stanovы byly schváleny usnesením Členské schůze dne.....jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov družstva něco jiného.

