



S T A N O V Y
STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA
STAVBAŘ, družstva

(úplné nové znění stanov)

<u>ČÁST I</u>	Základní ustanovení	Čl. 1 - 5
<u>ČÁST II</u>	Členství v družstvu	Čl. 6 - 9
<u>ČÁST III</u>	Základní kapitál a vklady členů	Čl. 10 - 17
<u>ČÁST IV</u>	Práva a povinnosti člena a družstva	Čl. 18 - 44
<u>ČÁST V</u>	Nájem družstevního bytu	Čl. 45 - 56
<u>ČÁST VI</u>	Orgány družstva	Čl. 57 - 67
<u>ČÁST VII</u>	Hospodaření bytového družstva	Čl. 68 - 84
<u>ČÁST VIII</u>	Zrušení a zánik bytového družstva	Čl. 85 - 86
<u>ČÁST IX</u>	Závěrečná ustanovení	Čl. 87 - 88

2022

15. 6. 2022

STANOVY STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA STAVBAŘ, družstva

ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Právní postavení

- (1) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech č. 90/2012 Sb. (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „OZ“) o právnických osobách a podnikateli, 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, které přijalo tyto stanovy, je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeném za účelem vzájemné podpory svých členů, zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
- (4) Ustanovení těchto stanov týkajících se družstevních bytů se přiměřeně použijí i na správu a užívání družstevních nebytových prostor.

Článek 2 Obchodní firma a sídlo

- (1) Firma: Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, družstvo (dále též jen družstvo)
- (2) Sídlo: Křesomyslova 229/3, Nusle, 140 00 Praha 4
- (3) IČO: 00033251
- (4) Družstvo je zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl DrXCIX, vložka 827.
- (5) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Informační deska je přístupná i prostřednictvím internetových stránek.

Článek 3

Předmět činnosti a podnikání

- (1) Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb jeho členů a správa domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. V rámci této činnosti, případně též v rámci činností majících k výše uvedenému pouze doplňkový nebo vedlejší charakter, jsou předmětem činnosti družstva:
- a) správa a údržba nemovitostí
 - b) inženýrská činnost v investiční výstavbě
 - c) zprostředkování obchodu
 - d) specializovaný maloobchod
 - e) realitní činnost
 - f) činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
 - g) činnost technických poradců v oblasti stavebnictví a architektury
 - h) zprostředkování služeb
 - i) činnost účetních poradců, vedení účetnictví
 - j) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
 - k) provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- (2) V rámci předmětu činnosti družstvo zejména:
- a) provádí nebo zabezpečuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytů, nebytových a společných prostor v objektech ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;
 - b) poskytuje nebo zabezpečuje služby a plnění spojená nebo související s užíváním bytů a nebytových a společných prostor ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;
 - c) uzavírá příslušné smlouvy týkající se bytové i nebytové agendy;
 - d) přiděluje byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva do nájmu členům i nečlenům družstva;
 - e) připravuje investiční akce včetně přípravy stavebních projektů, získávání souvisejících stavebních nebo jiných úředních povolení, zřizování stavenišť a jejich technického vybavení a terénních úprav, výstavby inženýrských sítí a dalších prací spojených s investičními akcemi s cílem výstavby, zlepšení, rekonstrukce, modernizace, opravy nebo sanace bytového a nebytového fondu;
 - f) provádí nebo zabezpečuje investorsko-inženýrskou činnost včetně technické pomoci.
- (3) Družstvo může za podmínek stanovených ZOK provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

Článek 4

Vymezení pojmů

Pro účely stanov se rozumí družstevním bytem či družstevním nebytovým prostorem byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví družstva a družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho financování podílel členským vkladem.

Článek 5

Základní kapitál družstva

Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů.

ČÁST II.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 6

Členství fyzických a právnických osob

- (1) Členem družstva se může stát zletilá fyzická osoba, která je občanem České republiky, občanem členského státu EU nebo má v České republice povolení k trvalému pobytu. Nezletilá osoba se může stát členem družstva toliko na základě dědictví.
- (2) Členem družstva se může stát i právnická osoba na základě uzavřené smlouvy o podmínkách členství právnické osoby.
- (3) Společné členství může vzniknout jen mezi manželi jako součást společného jmění manželů.
- (4) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 200,- Kč, základního členského vkladu ve výši 100,- Kč a dalšího členského vkladu ve výši 2 900,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.
- (5) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi následující po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí, a to ke shromáždění delegátů družstva, které je projedná při nejbližším zasedání.
- (6) Družstvo vrátí zápisné a základní i další členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena do 30-ti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Článek 7

Společné členství manželů

- (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. Jako společní členové mají jeden hlas.
- (2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- (3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- (4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- (5) Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - e) smrtí jednoho z manželů nebo bývalých manželů,
 - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

Článek 8

Seznam členů

- (1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle zákona 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, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu. Se souhlasem člena lze doručovat i elektronicky.
- (5) Bytové družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu po doručení žádosti.
- (6) 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.
- (7) Družstvo zpracovává osobní údaje členů družstva v nezbytném rozsahu výhradně za účelem správy bytů a nebytových prostor a v souladu s obecně závaznými předpisy. Představenstvo je povinno zajistit ochranu zpracovávání osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení, ztrátě nebo jinému zneužití.

Článek 9

Družstevní podíl – obecná ustanovení

- (1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
- (2) Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl. Bytové družstvo nemůže nabýt vlastní družstevní podíl.
- (3) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje, vyjma společného jmění manželů.
- (4) Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu se vylučuje.
- (5) Vyčlenění družstevního podílu do svěřeneckého fondu je vyloučeno.

ČÁST III.

ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Článek 10

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 domu s pozemkem (nebo domu bez pozemku), v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.
- (3) Člen se může na základním kapitálu podílet více dalšími členskými vklady, spojenými s více předměty jeho nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.

Článek 11

Základní členský vklad

Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 100,-- Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím představenstva za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

Článek 12

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

- (1) Zvýšit základní členský vklad lze doplatky členů.
- (2) Zvýšení základního členského vkladu podle odstavce 1 je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne shromáždění delegátů, které musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň tři čtvrtiny všech členů družstva.
- (3) K zvýšení základního členského vkladu doplatky členů může dojít pouze jednou za tři roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše základního členského vkladu. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.
- (4) O snížení základního členského vkladu by rozhodovalo shromáždění delegátů, pokud s tím souhlasí alespoň dvě třetiny přítomných delegátů na shromáždění, přičemž by musel být dodržen postup podle § 567b a následující ZOK.

Další členský vklad

Článek 13

Společné ustanovení dalšího členského vkladu

- (1) Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází 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.
- (2) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem.
- (3) Člen se může podle článku 10 odst. 3 těchto stanov podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.

Článek 14

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

- (1) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje představenstvo takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemku s domem nebo domu bez pozemku) připadající na byt, jehož bude člen 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 členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením představenstvo bytového družstva.
- (3) Představenstvo vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splnit najednou před vznikem členství, anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, ke kterým se zavázal a jejichž výši a lhůty pro splacení představenstvo současně určí.

Článek 15

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, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 2
 - b) ujednání v souladu s usnesením představenstva, 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 představenstva, 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 se umožňuje sjednat pro případ porušení splátkového kalendáře ujednání o ztrátě výhody splátek
 - d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
- (2) V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše odpovídajícího nákladu družstva a tedy i dalšího členského vkladu, kterým bude financován, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, schváleném usnesením shromáždění delegátů, 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 nákladů družstva a dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí shromáždění delegátů, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.
- (3) 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.
- (4) Pokud zákon nebo tyto stanovy nestanoví jinak, smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje a o přijetí za člena rozhoduje představenstvo.

Článek 16

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 dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje, ke kterému předmětu nájmu.
- 2) Několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.
- 3) Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle čl. 15 a v seznamu členů se ve smlouvě a u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je, či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.

- 4) V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu.

Článek 17

Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

- (1) Není-li dohodnuto ve smlouvě 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.
- (3) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 1 a 2 obdobně.

ČÁST IV.

PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA A DRUŽSTVA

Oddíl 1

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 odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:
- a) účastnit se na jednání a rozhodování shromáždění delegátů buď přímo jako delegát, nebo jeho prostřednictvím
 - 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 bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení
 - d) seznámit se před konáním shromáždění delegátů s datem konání a programem jednání prostřednictvím informační desky družstva, příp. na www stránkách družstva

- a delegát má právo na seznámení se s podkladovými materiály k jednotlivým bodům programu
- e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva
 - f) uplatnit podle zákona právo na námitky k rozhodnutí představenstva a shromáždění delegátů a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva
 - g) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva a být informován o jejich vyřízení
 - h) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle zákona 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
 - i) domáhat se za bytové družstvo členskou žalobou náhrady újmy proti členovi voleného orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinnosti plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle ZOK; přestane-li být člen, který členskou žalobu podal, členem bytového družstva, zastupuje v řízení družstvo jeho právní nástupce
 - j) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů; shromáždění může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu
 - k) právo na podíl na zisku družstva nebo na jiných vlastních zdrojích družstva, pokud o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů mezi členy družstva rozhodne shromáždění delegátů, a to podle poměrů délky členství členů.
- (4) V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva
 - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu
 - c) 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 shromáždění delegátů přijatého v souladu s těmito stanovami.

Článek 19

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu-obecně

Práva a povinnosti člena a bytového družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu jsou upravena v části páté těchto stanov

(nájem družstevního bytu). Pro nájem družstevního bytu se použijí zákonná ustanovení o nájmu bytu a tyto stanovy. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v bytovém družstvu.

Oddíl 2

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. 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. Podpisy obou stran na smlouvě o převodu musí být úředně ověřeny, jinak nemohou nastat právní účinky zamýšlené smlouvou.
- (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) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu nebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Na nabyvatele přecházejí všechny dluhy převodce vůči bytovému družstvu a dluhy bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu.
- (4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
- (5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy, je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením shromáždění delegátů.
- (6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 47 odst. 1.

Článek 21

Přechod družstevního podílu

- (1) Zemře-li nájemce družstevního bytu, 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.
- (2) Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
- (3) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele (dědice) v bytovém družstvu.
- (4) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. Přechodem družstevního podílu přechází současně i nájem družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Totéž platí při přechodu práva na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- (5) 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 47.

Článek 22

Rozdělení družstevního podílu

- (1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov.
- (2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.
- (3) Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči bytovému družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem bytovému družstvu ve výši určené stanovami bytového družstva.
- (4) Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.
- (5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 47 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, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
- (2) Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3.
- (3) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.
- (4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 47 odst. 4.

Oddíl 3

Zánik členství v bytovém družstvu

Článek 24

Způsoby zániku členství

- (1) Členství v bytovém družstvu zaniká zejména:
 - 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.
- (2) Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu anebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

Článek 25

Dohoda o zániku členství

- (1) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
- (2) Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.
- (3) Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

Článek 26

Vystoupení člena z bytového družstva

- (1) Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Pokud zákon nestanoví jinak, výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 2 měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
- (2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

Oddíl 4

Vyloučení člena z bytového družstva

Článek 27

Důvody pro vyloučení

- (1) Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
- (2) Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z bytového družstva podle odst. 1 písm. c) jsou:
 - a) opakované narušování pokojného soužití v domě

- b) neuhrazení členských příspěvků, jsou-li tyto stanoveny rozhodnutím shromáždění delegátů a dalších plateb, ke kterým je člen zavázán ve smyslu rozhodnutí orgánů družstva
 - c) nerespektování a porušování usnesení a rozhodnutí orgánů družstva
 - d) porušování povinností, které družstvu a členovi vznikají z rozhodnutí společenství vlastníků v těch případech, že jde o nájemce v domě, kde vzniklo společenství
 - e) neumožnění orgánům družstva provést odečty měřidel, či jiných činností potřebných pro zajištění oprav a údržby jakož i správy domu a bytu, a to přes výzvu doručenou členovi.
- (3) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva dále také vyloučit:
- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
 - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Článek 28

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

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

Článek 29

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,
- (4) Předcházel-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
- (5) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.
- (6) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem nebo doporučeným dopisem do vlastních rukou je splněna dnem, kdy provozovatel poštovních služeb písemnost doručí nebo ji vrátí družstvu jako nedoručitelnou.

Článek 30

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

- (1) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká.
- (2) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu, jinak toto právo zaniká.

Článek 31

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 bytového 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 32

- (1) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení ke shromáždění delegátů nebo dnem, kdy

vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.

- (2) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Článek 33

Zrušení rozhodnutí o vyloučení

- (1) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
- (2) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 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 shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

Oddíl 5

Pořadníky a přidělování bytů

Článek 34

Sestavování pořadníků

SBD Stavbař přiděluje svým členům družstevní byty (nebytové prostory) podle pořadníku sestaveného dle délky členství pokud není dále uvedeno jinak. U svépomocné výstavby přihlédne též k potřebám stavby.

Článek 35

Délka členství

- (1) Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.
- (2) Délka členství, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.
- (3) Délka členství člena, který v SBD Stavbař žádá o přidělení jiného družstevního bytu (nebytového prostoru), než který má v nájmu, se pro účely sestavování pořadníku počítá

- ode dne doručení jeho žádosti o přidělení jiného družstevního bytu (nebytového prostoru).
- (4) Délka členství člena, který převodem části členských práv a povinností převedl na jiného člena SBD Stavbař nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne podání žádosti o přidělení jiného družstevního bytu (nebytového prostoru).
 - (5) Délka členství člena, který se stal nájemcem nebytového prostoru v případech uvedených v čl. 35 odst. 4, se pro účely sestavování pořadníku pro přidělení družstevního bytu započítává ode dne přeměny členství.
 - (6) Délka členství člena, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví podle zvl. zákona, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnictví k bytu do příslušného katastru nemovitostí.

Článek 36

SBD Stavbař může sestavovat pořadníky i podle lokalit, druhů a forem výstavby.

Článek 37

- (1) Pořadník schvaluje představenstvo.
- (2) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn v družstvu způsobem obvyklým.

Článek 38 **Přidělování bytů**

- (1) Byty přiděluje členům představenstvo podle jejich pořadí v pořadníku, je-li zaplacen družstevní podíl, či záloha na něj ve výši a lhůtě stanovené představenstvem.
- (2) Mimo pořadník přiděluje představenstvo byty na základě smlouvy o zajištění výstavby bytů a spolupráci při rozdělování bytů.
- (3) Představenstvo může přidělit družstevní byty mimo pořadník v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodu důležitých potřeb SBD Stavbař.
- (4) Mimo pořadník může dále představenstvo přidělit družstevní byt členu, jehož byt, který v SBD Stavbař užívá, se stal neobyvatelným nebo byl-li člen SBD Stavbař zbaven práva na přidělení družstevního bytu nebo práva na jeho užívání nesprávným postupem SBD Stavbař. Představenstvo může na základě návrhu obecního úřadu přidělit družstevní byt mimo pořadník též v případech, kdy přidělováný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního uživatele do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.
- (5) Mimo pořadník může představenstvo přidělit uvolněný družstevní byt členu, který v témže družstevním domě již užívá družstevní byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s SBD Stavbař písemnou dohodu, že dosud užívaný družstevní byt SBD Stavbař vrátí.

- (6) Mimo pořadník přidělí představenstvo uvolněný družstevní byt i v případech, kdy SBD Stavbař nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popřípadě nemají o přidělení družstevního bytu zájem.

Článek 39

- (1) Před přidělením družstevního bytu představenstvo písemně vyzve člena ke splacení družstevního podílu podle čl. 15 a při přidělení uvolněného družstevního bytu podle čl. 38, popřípadě k uzavření smlouvy o jiném plnění na družstevní podíl při výstavbě svépomocí; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- (2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě družstevní podíl podle odstavce 1 nebo odmítne-li písemně přidělení družstevního bytu anebo odmítne-li o svépomocné výstavbě uzavřít smlouvu o jiném plnění, představenstvo mu družstevní byt nepřidělí.

Článek 40

Změna rozhodnutí o přidělení družstevního bytu

Představenstvo může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, jestliže se členem nebyla k přidělenému bytu dosud uzavřena nájemní smlouva. Nový přiděl se považuje za realizaci původního pořadníku, popřípadě, šlo-li o přiděl mimo pořadník, za realizaci tohoto přidělu.

Článek 41

Zrušení rozhodnutí o přidělení družstevního bytu

- (1) Představenstvo zruší své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu v případě odstoupení člena ze svépomocné výstavby.
- (2) Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu v případech, kdy:
- a) člen na výzvu představenstva neuhradil ve stanovené lhůtě doplatek dalšího členského vkladu podle čl. 15,
 - b) člen odmítl převzít družstevní byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené představenstvem,
- (3) Rozhodnutí o zrušení pravomocného rozhodnutí o přidělení družstevního bytu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti rozhodnutí podle odstavce 2 se může člen odvolat. Odvolání má odkladný účinek.
- (4) V případě zrušení rozhodnutí o přidělení družstevního bytu podle odstavce 1 vzniká členovi nárok na majetkové vypořádání podle čl. 43.
- (5) V případě zrušení rozhodnutí o přidělení družstevního bytu podle odstavce 2 vzniká členovi nárok na vrácení zálohového družstevního podílu, sníženého o základní členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

Článek 42

Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru)

Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) na dobu určitou fyzické, popřípadě právnické osobě, i když nejsou členy SBD Stavbař, jestliže o družstevní byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů SBD Stavbař. Stejně může představenstvo přenechat družstevní byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení družstevního podílu podle čl. 15. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě se souhlasem výboru samosprávy.

Oddíl 6

Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva

Článek 43

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), ke dni zániku členství, není-li dále stanoveno jinak.
- (3) Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt anebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví se vypořádací podíl rovná nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad ze zákona povinně bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly použity na pořízení tohoto bytu (nebytového prostoru), na jeho technické zhodnocení nebo na pořízení pozemku příslušejícího k tomuto bytu (nebytovému prostoru).
- (4) Podílel-li se v případě podle odstavce 3 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.
- (5) Kromě nároku na popsaný vypořádací podíl nemá bývalý člen družstva nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- (6) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu družstva.
- (7) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi družstva vůči družstvu nárok na vypořádací podíl a vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

Článek 44
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 V.

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 45
Základní ustanovení

- (1) Nájem družstevního bytu se řídí ustanoveními zákona, včetně ustanoveními o nájmu bytu podle občanského zákoníku a těmito stanovami.
- (2) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje zákon a tyto stanovy.
- (3) 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
 - b) splňuje ostatní podmínky podle zákona a těchto stanov.
- (4) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu např. družstevního nebytového prostoru.

Článek 46
Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu

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

dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.

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

Článek 47

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

- (1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- (2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- (3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem, 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 splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.
- (5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem, a i případné přeplatky či nedoplatky za služby poskytované bytovým družstvem podle zákona o službách.
- (6) Ustanovení odstavců 1 až 5 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 2

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

Článek 48

Smlouva o nájmu družstevního bytu

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 i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 42.

Článek 49

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

- (1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:
 - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen představenstvem podle čl. 50, 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, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov,
 - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb (např. může být ujednána smluvní pokuta podle OZ, kterou lze zajistit jakékoliv povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí však přesáhnout trojnásobek měsíčního nájmu).
- (2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením představenstva v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 42, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

Článek 50

Nájemné

- (1) Postup při stanovení výše zálohového nájemného určuje svým usnesením představenstvo v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při pořízení bytového domu s družstevními byty, 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) Nájemné je placeno měsíčně předem, nejpozději do pátého dne kalendářního měsíce. Spolu s nájmem se platí zálohově i úhrada za služby spojené s nájmem.
- (3) Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.

Článek 51

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, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
- (2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí shromáždění delegátů. 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 shromáždění delegátů, 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 bytového družstva a člena bytového družstva
spojené s nájmem družstevního bytu

Článek 52
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 nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu
 - d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 54 odst. 2 a 3, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
- (2) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení 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 53
Základní práva a povinnosti člena bytového družstva
jako nájemce družstevního bytu

- (1) Nájemce družstevního bytu zejména:
- a) užívá řádně družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou, s těmito stanovami a občanským zákonem
 - b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. 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 usnesení 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 54 odst. 2 a 3
 - 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 nezbytně 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) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, může nájemce v bytě pracovat či podnikat, a to po předchozím písemném oznámení představenstvu družstva a jeho následném souhlasu.
 - (3) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov družstvu a ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.
 - (4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce

takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

- (5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva, nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení členských povinností. 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 a případných pravidel společenství vlastníků ve vztahu k užívání bytu a společných prostor v domě, kde se nachází byt ve vlastnictví družstva, s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- (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 představenstvem, příp. usnesením shromáždění delegátů nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením představenstva, příp. předpisy a rozhodnutím orgánu společenství vlastníků ve vztahu k užívání bytu a společných prostor v domě, kde se nachází byt ve vlastnictví družstva, který je předmětem nájmu.

Článek 54

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 představenstva.
- (2) Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, dle vládního nařízení 308/2015 v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením představenstva. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu:
- a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu, popřípadě s jeho výměnou

- b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě.
- (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, 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, přívodu 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 shromáždění delegátů nerozhodne jinak.
- (4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě nebo v domě prováděné bytovým družstvem, za podmínek stanovených usnesením představenstva, případně rozhodnutím orgánu společenství vlastníků v domě, ve kterém se byt nachází, a to i když případně úpravy sníží hodnotu bydlení nebo přinesou nájemci větší nepohodlí po dobu provádění.
- (5) 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 shromáždění delegátů, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.
- (6) 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.

Článek 55

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

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

Článek 56

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 občanského zákoníku o výpovědi nájmu a dalších kogentních ustanovení ZOK se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
- (3) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.
- (4) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením představenstva nebo shromážděním delegátů, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- (5) Osoba, již zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.
- (6) Pokud je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení zákona o vlastnictví bytů nebo bytovém spoluvlastnictví, zůstávají v platnosti pro členy dosud nepřevedených družstevních bytů práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu, i když je bytové družstvo členem společenství vlastníků jako jeden ze spoluvlastníků jednotek, jakož i povinnost dodržovat předpisy společenství ve smyslu ustanovení čl. 53 odst. (6) těchto stanov. To neplatí pro členy družstva, kterým byl byt již převeden do vlastnictví, a zůstali nadále členy bytového družstva.

ČÁST VI.
ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1
Obecná ustanovení o orgánech

Článek 57
Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise
- d) příp. další orgány podle rozhodnutí představenstva nebo shromáždění delegátů.

Článek 58
Společná ustanovení

- (1) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
- (2) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, musí být také bezúhonná podle zákona o živnostenském podnikání a nesmí u ní existovat překážka provozování živnosti.
- (3) Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
- (4) 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 zákona o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace.
- (5) Smlouvu o výkonu funkce člena voleného orgánu schvaluje shromáždění delegátů. Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jejího voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu a ustanoveními ZOK, která se vztahují na obchodní korporace.
- (6) Funkční období volených orgánů je 5 let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.
- (7) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu

- bytového družstva, jehož je členem. Výkon funkce končí dnem, kdy jej projednal nebo měl projednat orgán, jehož je členem, nejpozději však 3 měsíce od doručení odstoupení.
- (8) Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
 - (9) Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, kteří nastupují v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.
 - (10) Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příštího shromáždění delegátů.
 - (11) O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle zákona a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném shromážděním delegátů. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
 - (12) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci krukám 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.
 - (13) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci (12), funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení shromáždění může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
 - (14) Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena směrnicí schválenou shromážděním delegátů.
 - (15) Soud může i bez návrhu rozhodnout, že člen statutárního orgánu bytového družstva, který v posledních 3 letech před zahájením řízení opakovaně nebo závažně porušil své povinnosti při výkonu své funkce, nesmí až po dobu 3 let od právní moci rozhodnutí o vyloučení vykonávat funkci člena statutárního orgánu jakékoliv obchodní korporace tedy i bytového družstva. Návrh na vydání rozhodnutí o vyloučení člena statutárního orgánu může podat každý, kdo na něm má důležitý zájem.

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

Oddíl 2 ***Shromáždění delegátů***

Článek 59 **Postavení a působnost shromáždění**

- (1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem bytového družstva.
- (2) Shromáždění delegátů
- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise
 - c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku
 - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle a její změnu a zrušení
 - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence
 - 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, a to včetně rozdělení členům společně s určením způsobu nebo úhrady ztráty
 - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti
 - k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů
 - l) stanovuje výši členského příspěvku a způsobu jeho úhrady, včetně termínu splatnosti a výši poplatků za úkony
 - m) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem
 - n) rozhoduje o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu, schválení nepeněžitěho vkladu a zvýšení příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje (fond oprav)
 - o) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací
 - p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně
 - q) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku

- r) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do jeho působnosti.
- (3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v zákoně do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.
- (4) Jestliže si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na tomtéž shromáždění delegátů, na které si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo, ledaže jsou na shromáždění přítomni všichni delegáti a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na tomto shromáždění delegátů.

Článek 60

Svolání shromáždění delegátů

- (1) Představenstvo svolává shromáždění delegátů (dále též jen shromáždění) ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Shromáždění, na kterém 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 shromáždění uveřejní pozvánku na toto shromáždění na informační desce bytového družstva, příp. i na www stránkách družstva a současně ji zašle všem delegátům na adresu uvedenou v seznamu členů. Delegátům se zasílá pozvánka včetně podkladových materiálů k jednotlivým bodům programu, příp. s informací, kde se mohou s těmito podklady seznámit. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání shromáždění delegátů.
- (3) Se souhlasem delegáta mu bude pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu delegátů. Souhlas lze dát jakýmkoli způsobem, z něhož plyne vůle delegáta.
- (4) Pozvánka na shromáždění obsahuje alespoň:
- a) firmu a sídlo bytového družstva
 - b) místo a dobu zahájení shromáždění
 - c) označení, zda se svolává shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění
 - d) program shromáždění
 - e) místo, kde se delegát může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- (5) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- (6) Představenstvo svolá shromáždění vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- (7) Představenstvo svolá shromáždění 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 shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
- (8) Představenstvo svolá shromáždění delegátů, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo 10 % zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl.
 - (9) Na žádost kontrolní komise nebo delegátů uvedených v odstavci (8) nebo v důležitém zájmu družstva může shromáždění delegátů svolat nejméně jedna třetina členů představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
 - (10) Není-li shromáždění delegátů svoláno na žádost kontrolní komise nebo delegátů představenstvem tak, aby se konalo do 30 dnů po doručení žádosti, musí je svolat osoby nebo orgán uvedené v zákoně.
 - (11) Jestliže tak osoby nebo orgán uvedené v zákoně neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může shromáždění delegátů svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
 - (12) Není-li shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo delegátů podle předchozích odstavců usnášeníschopné, je ten, kdo je svolal, povinen svolat náhradní shromáždění delegátů; to neplatí, vzali-li kontrolní komise nebo delegáti uvedení v odst. (8) žádost zpět.
 - (13) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání shromáždění zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program jednání. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na shromáždění.
 - (14) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu shromáždění, může shromáždění delegátů projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni delegáti a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce (13) věta druhá.
 - (15) O průběhu jednání shromáždění 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 a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem určí shromáždění delegátů svým usnesením nebo v jednacím řádu. Není-li takového usnesení ani jednacího řádu pak provede seznámení členů se svým rozhodnutím představenstvo.
 - (16) Shromáždění delegátů může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

Článek 61

Usnášeníschopnost shromáždění delegátů

- (1) Pro posouzení schopnosti shromáždění delegátů se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se počítají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá.
- (2) Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, jestliže představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není zvolen žádný delegát a členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti neinformovalo.
- (3) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina delegátů majících dohromady nejméně nadpoloviční většinu hlasů, nevyžaduje-li tento zákon nebo stanovy přítomnost delegátů majících vyšší počet hlasů.
- (4) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, nevyžaduje-li tento zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- (5) Usnesení shromáždění delegátů, kterým se přijímá rozhodnutí podle § 566 odst. 4 zákona o obchodních korporacích ve znění učiněném ke dni přijetí těchto stanov, musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň tři čtvrtiny všech členů družstva.
- (6) Usnesení shromáždění delegátů, kterým se přijímá rozhodnutí podle § 567b odst. 2 zákona o obchodních korporacích ve znění učiněném ke dni přijetí těchto stanov, musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění.
- (7) Jestliže má být přijato usnesení shromáždění delegátů o některé ze záležitostí uvedených v § 650 odst. 2 zákona o obchodních korporacích ve znění účinném ke dni přijetí těchto stanov, je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva, a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění.

Článek 62

Náhradní shromáždění delegátů

- (1) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá ten, kdo svolal původní shromáždění delegátů, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
- (2) Náhradní shromáždění delegátů je schopné se usnášet, je-li přítomno alespoň 35 % všech zvolených delegátů, nejméně však 9 delegátů.

Článek 63

Rozhodování per rollam

- (1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí orgánů družstva může uskutečnit způsobem per rollam, pokud to zákon nevylučuje. Tuto možnost lze využít u jednání všech orgánů družstva včetně voleb delegátů v rámci volebních obvodů.
- (2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské příslušného orgánu všem členům písemný návrh rozhodnutí.
- (3) Návrh rozhodnutí obsahuje
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- (4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- (5) Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen.
- (6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů orgánu družstva a v případě voleb delegátů v rámci volebních obvodů je dána rozhodná většina počtem odevzdaných hlasů.
- (7) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.
- (8) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Oddíl 3

Volené orgány a jiné orgány bytového družstva

Článek 64

Představenstvo

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

- (2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti shromáždění delegátů, kontrolní komise.
- (3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, včetně zajištění řádného využití bytového fondu ve vlastnictví družstva a v rámci toho jejich přidělování členům, příp. jiným dispozicím včetně převodů bytů.
- (4) Představenstvo plní usnesení shromáždění, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení shromáždění delegátů, předkládá shromáždění delegátů ke schválení účetní závěrky a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce. Sjednává a stanovuje obsah smluv o dalších členských vkladech.
- (5) Představenstvo je povinno zpřístupnit účetní závěrku alespoň 15 dnů přede dnem konání shromáždění v sídle bytového družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na shromáždění delegátů.
- (6) Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- (7) Představenstvo má 5 členů a je voleno na funkční období 5 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
- (8) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.
- (9) Zákaz konkurence člena představenstva se vymezuje tak, že člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva nebo jehož je družstvo členem. 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.
- (10) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 8 a 9 předem informovat shromáždění delegátů. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu své funkce.
- (11) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedy.
- (12) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o

výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.

- (13) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda (místopředsedové v určeném pořadí).
- (14) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků.
- (15) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas. V případě rovnosti hlasů se přihlíží k hlasu předsedajícího.
- (16) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- (17) 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.
- (18) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příštího shromáždění delegátů. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
- (19) Představenstvo uchovává po celou dobu existence bytového družstva zápisy z jednání shromáždění i s přílohami.

Článek 65

Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze shromáždění delegátů a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
- (2) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo k úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
- (3) Kontrolní komise má 3 členy.
- (4) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.

- (5) Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas, před jednáním kontrolní komise.
- (6) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- (7) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- (8) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- (9) Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu bytového družstva, zřízeného podle stanov.
- (10) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.
- (11) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- (12) Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení článku 64 odstavce 7, 8, 9, 14, 15 a 16.

Článek 66

Volební obvody

- (1) Představenstvo vytváří a zrušuje volební obvody z členů družstva, v zásadě zahrnující bývalé samosprávy družstva v určité lokalitě, jenž volí své delegáty a náhradníky pro shromáždění delegátů. Pro členy družstva – zájemce o novou družstevní bytovou výstavbu může představenstvo vytvořit jeden či více volebních obvodů bez ohledu na lokalitu. Účelem volebního obvodu je kromě výše uvedeného umožňovat členům družstva přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.
- (2) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody představenstvo určuje tak, že platí pravidlo, kdy jeden delegát zastupuje přibližně stejný počet členů, přičemž se volební obvody tvoří na teritoriálním principu a mohou slučovat více domů se členy družstva, kde jejich počet čítá přibližně 40 - 46 členů. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradního delegáta.
- (3) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo

odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání, pokud volby neproběhly hlasováním per rollam.

- (4) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
- (5) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období. Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů se zapisuje jméno a bydliště delegáta, nebo jiná jím určená adresa pro doručování, den vzniku a den a důvod zániku jeho funkce. Delegát, který požaduje vydání potvrzení o své funkci a obsahu svého zápisu v seznamu častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- (6) Pro informovanost členů volebního obvodu se zpravidla realizují dle potřeby schůze volebního obvodu. Tu svolává delegát zvolený za volební obvod, případně představenstvo, pokud není rozhodnuto činit informace, příp. další rozhodování formou per rollam.
- (7) Schůze volebního obvodu je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Není-li v hodinu uvedenou pro konání schůze volebního obvodu přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně 35% členů. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny v programu jednání.

Čl. 67

Pomocné orgány

- (1) K zajištění své činnosti mohou orgány SBD Stavbař vytvářet pomocné orgány – odborné komise, které nemají rozhodovací pravomoci a nemohou nahrazovat orgán, který je vytvořil.
- (2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je vytvořil.
- (3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je vytvořil.
- (4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen SBD Stavbař.

ČÁST VII.
HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 68
Základní ustanovení

- (1) Hospodaření SBD Stavbař se řídí obecně závaznými předpisy, stanovami, rozhodnutím shromáždění delegátů, zásadami hospodaření a rozhodnutím představenstva.
- (2) SBD Stavbař hradí náklady a výdaje své činnosti z výnosů a příjmů získaných z bytového hospodářství a z podnikání, případně i z jiných zdrojů (členských příspěvků, zápisného, odměn vlastníků za zajišťování správy domu a pozemku, členských vkladů) a z ostatních činností.
- (3) SBD Stavbař je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Představenstvo je povinno zpřístupnit ji členům alespoň 15 dnů před konáním shromáždění delegátů. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát. Účetní závěrku zveřejňuje družstvo podle právních předpisů vložení do Sbírky listin veřejného rejstříku. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhradu ztráty k nahlédnutí.
- (4) SBD Stavbař vytváří základní kapitál, dlouhodobý finanční zdroj na opravy, rekonstrukce a modernizace domu (dlouhodobou zálohu) a k zajištění svého hospodaření příslušné fondy.

Článek 69
Bytové hospodářství

- (1) SBD Stavbař může zřizovat střediska bytového hospodářství.
- (2) Střediskem bytového hospodářství je dům.
- (3) Pokud jde o opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace bytového domu, hospodaří střediska bytového hospodářství samostatně, jsou tedy na sobě navzájem nezávislá.
- (4) Náklady a výnosy (výdaje a příjmy) se v účetnictví družstva sledují odděleně. Veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství, jsou náklady ostatního hospodaření.
- (5) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytů (nebytových prostor) a z příspěvků vlastníků jednotek.
- (6) Zálohové platby za nájem a za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytových prostor) SBD Stavbař vyúčtuje podle zásad stanovených shromážděním delegátů.

Článek 70

Ostatní hospodaření (hospodaření správy družstva)

- (1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření plynou z podnikatelské činnosti, z příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků, případně z dalších zdrojů.
- (2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství, případně mimo střediska svépomocné družstevní výstavby.
- (3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí SBD Stavbař přednostně své povinnosti vůči státu, zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- (4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí SBD Stavbař podle rozhodnutí shromáždění delegátů z následujících zdrojů:
 - a) z nerozděleného zisku minulých let
 - b) z rezervního fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů
 - c) z fondu dalších členských vkladů
 - d) uhrazovací povinností členů
 - e) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu
 - f) kombinací uvedených způsobů.

Článek 71

Uhrazovací povinnost členů

- (1) Shromáždění delegátů může uložit členům SBD Stavbař 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 nelze členovi uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.
- (2) Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.
- (3) Uhrazovací povinnost může shromáždění delegátů uložit také jen těm členům družstva, kteří ztrátu způsobili nebo se na jejím vzniku podstatným způsobem podíleli.

Článek 72

Uložení uhrazovací povinnosti

- (1) Uhrazovací povinnost může shromáždění delegátů uložit, jestliže:
 - a) ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou
 - b) shromáždění delegátů projednalo řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku

- c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení shromáždění delegátů zřízeny a lze je podle pravidel schválených shromážděním delegátů použít k úhradě ztráty bytového družstva a
 - d) rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do jednoho 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 SBD Stavbař za dané účetní období.

Článek 73 **Fondy SBD Stavbař**

- (1) SBD Stavbař vytváří následující fondy:
- a) rezervní fond
 - b) fond družstevní výstavby
 - c) fond členských podílů
 - d) fond dalších členských vkladů,
 - e) doplňkový fond družstevní výstavby
 - f) základní fond
 - g) sociální fond
 - h) zajišťovací fond
 - i) centrální rizikový fond
 - j) dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace bytového fondu.
- (2) SBD Stavbař může vytvářet i další fondy podle svých potřeb, a to v souladu s obecně platnými právními předpisy a stanovami družstva.

Článek 74 **Základní kapitál**

- (1) Základní kapitál SBD Stavbař tvoří souhrn všech základních, případně i dalších členských vkladů všech členů.
- (2) Základní kapitál byl vytvořen při založení družstva a zvyšuje se přijetím nových členů a snižuje ukončením členství v SBD Stavbař.
- (3) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů jako podíl člena na základním kapitálu.

Článek 75

Rezervní fond

- (1) Rezervní fond SBD Stavbař tvoří ze zisku po zdanění, minimálně do výše 30 % základního kapitálu. Družstvo doplňuje rezervní fond každoročně, a to nejméně 10 % zisku a nejméně do doby, kdy výše fondu dosáhne 30 % základního kapitálu.
- (2) O výši tvorby a čerpání rezervního fondu rozhoduje shromáždění delegátů na návrh představenstva.
- (3) Rezervní fond nelze v průběhu existence družstva rozdělit mezi členy.

Článek 76

Fond družstevní výstavby

- (1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu a převodem splaceného investičního úvěru (půjčky) na družstevní výstavbu. Dále se tvoří i z příspěvků jiných právnických, resp. fyzických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu za účelem vybudování nebytových vestavěných zařízení.
- (2) Prostředky fondu družstevní výstavby se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou.
- (3) Fond družstevní výstavby se snižuje při převodu družstevních bytů členů – nájemců do osobního vlastnictví podle platných předpisů.
- (4) Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů).

Článek 77

Fond dalších členských vkladů

- (1) Fond dalších členských vkladů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na další členský vklad.
- (2) Prostředky fondu dalších členských vkladů se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, k plnění na vypořádací podíl při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.
- (3) Fond dalších členských vkladů se snižuje ve výši zůstatkové hodnoty družstevních podílů, resp. vypořádacích podílů, připadajících na byty převáděné do vlastnictví člena-nájemce, podle platných předpisů.
- (4) Fond dalších členských vkladů se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů) a v rámci nich podle jednotlivých členů.

Článek 78
Doplňkový fond družstevní výstavby

- (1) Doplnkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva.
- (2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby.

Článek 79
Základní fond

- (1) Základní fond vzniká ze zůstatku základního fondu bytového hospodářství a tvoří se přídělem ze zisku střediska ostatního hospodaření.
- (2) Prostředky základního fondu se používají ke krytí nákladů na činnost orgánů družstva, včetně odměn jeho členům, případně k dalším účelům podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- (3) Čerpání prostředků základního fondu se řídí směnicí představenstva. Informace o čerpání fondu za předchozí kalendářní rok je předkládána shromáždění delegátů.

Článek 80
Sociální fond

Sociální fond se tvoří ze zisku po zdanění střediska ostatního hospodaření na základě rozhodnutí shromáždění delegátů a používá se podle ustanovení obecně platných právních předpisů, případně podle předpisů SBD Stavbař.

Článek 81
Zajišťovací fond

- (1) Zajišťovací fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření a používá se podle účelu schváleného shromážděním delegátů, přičemž SBD Stavbař může vytvářet zajišťovací fondy podle různých účelů a účetně je sledovat podle jednotlivých středisek.
- (2) Shromáždění delegátů schvaluje statuty jednotlivých zajišťovacích fondů zřizovaných podle tohoto článku.

Článek 82

Centrální rizikový fond

- (1) Centrální rizikový fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření na základě rozhodnutí shromáždění delegátů.
- (2) Centrální rizikový fond je určen k úhradám ztrát vzniklých v důsledku podnikatelských rizik.

Článek 83

Dlouhodobá záloha na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace bytového fondu

- (1) Záloha na opravy se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- (2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytových domů, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
- (3) Záloha se používá rovněž na splácení investičních úvěrů na pořízení domu s byty včetně příslušenství (úroky, poplatky, případně i smluvní pokuty).
- (4) Způsob tvorby a použití tohoto zdroje může podrobně upravovat směrnice schválená představenstvem družstva.
- (5) Záloha se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.
- (6) Zálohu nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom představenstvo.

Článek 84

Účast členů na výsledcích hospodaření družstva a omezení hospodaření družstva

- (1) SBD Stavbař může na základě rozhodnutí shromáždění delegátů rozdělit mezi členy družstva nejvýše 33 % zisku po zdanění, případně i jiných vlastních zdrojů (dále jen „zisk“), a to pouze při splnění následujících podmínek:
 - a) vytvoří-li rezervní fond ze zisku ve výši nejméně 30 % základního kapitálu, který nelze rozdělit mezi členy družstva
 - b) neohrozí-li uspokojování bytových potřeb svých členů
 - c) družstvo nesmí vyplatit zisk ani na něj vyplatit zálohy, pokud by si tím přivodilo úpadek podle jiného právního předpisu.
- (2) Zisk je splatný do 3 měsíců ode dne, kdy bylo přijato rozhodnutí shromáždění delegátů o jeho vyplacení, ledaže shromáždění delegátů určí splatnost jinak.
- (3) Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo objekty s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
- (4) Souhlas podle předchozího odstavce musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

ČÁST VIII.
ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 85
Zrušení bytového družstva

- (1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
- (2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
- (3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy v poměru délky členství člena a celkové délky členství všech členů.
- (4) Likvidátor zajistí uchování zápisů z jednání shromáždění i s přílohami po dobu 10 let od zániku družstva.
- (5) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

Článek 86
Zánik bytového družstva

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

ČÁST IX.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 87

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

Článek 88

Tyto stanovy (jejich úplné nové znění) byly schváleny usnesením shromáždění delegátů bytového družstva dne 29. června 2022 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení. Ke stejnému datu se dosavadní stanovy v dosud platném znění zrušují.

* * *