

Notářský zápis

sepsaný dne 4.7.2014 (slovy dne čtvrtého července roku dva tisíce čtrnáct) JUDr. Petrem Bílkem - notářem se sídlem v Praze v jeho kanceláři na adrese Praha 4 - Kunratice, Golčova 1/2, -----

na žádost družstva Družstvo Libuš-Domovina, se sídlem Praha 4-Libuš, Na Domovině 686, IČ 614 64 619, zapsaného ve vložce č. 1583, oddílu Dr obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze (dále jen „družstvo“), **obsahující** -----
osvědčení dle § 80a not. řádu, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání družstva či jeho orgánů a osvědčení obsahu: -----

----- rozhodnutí členské schůze -----

---družstva Družstvo Libuš-Domovina o změně stanov a volbě orgánů---

přijatých v průběhu jejího jednání, které se konalo dne **11.6.2014** (slovy dne jedenáctého června roku dva tisíce čtrnáct) v 18.30 hod. v salonku Krušovické restaurace, na adrese Praha 4-Libuš, Na Domovině 651. -----

I.

---Po zahájení jednání členské schůze dosavadní **předseda představenstva družstva pan Luděk Kožíšek**, který byl v rámci 1. jednacího bodu zvolen jako předsedající schůze, že jsou splněny všechny formální předpoklady konání členské schůze, neboť členská schůze byla v souladu se stanovami a zákonem řádně a včas svolána a schůze je usnášení schopná.

---Dále konstatoval že přijetí rozhodnutí o změně stanov a volbách orgánů bude osvědčeno notářským zápisem. -----

---Poté prohlásil, že členská schůze je způsobilá k projednání všech bodů programu a k přijetí předmětných rozhodnutí. -----

---Proti těmto prohlášením předsedajícího nebyly vzneseny žádné námítky ani protesty.---

II.

1) Na základě mně předložených listin v rámci přípravy této členské schůze a na základě mé přítomnosti při jejím jednání **osvědčuji níže uvedené formality** a právní jednání orgánů družstva **související s přijetím předmětných rozhodnutí**: -----

- o volbě orgánů družstva. -----

- o změně stanov družstva. -----

a) Existence družstva byla ověřena z výpisu z vložky č. 1583 oddílu Dr obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze ze dne 14.5.2014, o němž Luděk Kožíšek prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o družstvu zapisovaných do obchodního rejstříku, kromě údajů o složení statutárního orgánu, jehož členům uplynulo funkční období dne 9.6.2014. -----

b) Působnost členské schůze k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z čl. 11 odst.3) předložených stanov družstva, o nichž Luděk Kožíšek prohlásil, že odráží aktuální právní stav družstva a z ust. § 656 písm. a) ZOK. -----

c) Způsobilost členské schůze k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna: -----

- z pozvánky na členskou schůzi a z prohlášení Lud'ka Kožíška předneseného na úvod jednání, že schůze byla svolána dne 27.5.2014 v souladu se stanovami a zákonem a přílohou pozvánky byl též návrh změn stanov. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka, -----

- z čl. 14 odst. 4) stanov, podle kterého je členská schůze schopná usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva a z § 755 ZOK, dle kterého každý člen disponuje na členské schůzi jedním hlasem, -----

- z předložené prezenční listiny a plných mocí a z prohlášení předsedajícího, dle kterých na členské schůzi je **přítomno či zastoupeno 30 členů z celkového počtu 30 členů družstva.** -----

d) **Způsobilost členské schůze k přijetí předmětných rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedající schůze – výše uvedeného Lud'ka Kožíška, nar. 29.7.1958, bytem Praha 4-Libuš, Na Domovině 686, osobně známého, který schůzi řídil na základě výsledku volby předsedajícího schůze. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka.** -----

2) Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo družstvo či jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí členské schůze, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem i stanovami družstva. -----

III.

Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že členská schůze v rámci projednávání věcných bodů programu jednání přijala usnesení následujícího obsahu: -----

1) V rámci jednacního bodu o volbě představenstva družstva bylo přijato toto usnesení: -----

Členská schůze volí pro nastávající funkční období do funkce člena představenstva tyto členy družstva – Lud'ka Kožíška, Michala Mareše a Karla Zajíce. -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z čl. 14. odst. 4 stanov je nadpoloviční většina přítomných hlasů, tj. **16** hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo celkem **30** hlasů. Výsledek hlasování byl oznámen předsedajícím na základě výsledku sčítání hlasu. -----

2) V rámci jednacího bodu o volbě kontrolní komise družstva bylo přijato toto usnesení: -----

Členská schůze volí pro nastávající funkční období do funkce člena kontrolní komise tyto členy družstva – Jiřinu Macháčkovou, Marii Kaňkovou a Ivu Bílkovou.-----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z čl. 14. odst. 4 stanov je nadpoloviční většina přítomných hlasů, tj. 16 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo celkem 30 hlasů. Výsledek hlasování byl oznámen předsedajícím na základě výsledku sčítání hlasu. -----

3) V rámci jednacího bodu o změně stanov družstva předsedající členské schůze odůvodnil projednávané změny stanov a sdělil, že k hlasování se předkládá návrh představenstva, se kterým byli všichni členové v souladu se stanovami družstva předem seznámeni. Členská schůze poté přijala usnesení následujícího obsahu: -----

Členská schůze mění stanovy družstva - takto:-----

Dosavadní text článků 1. až 25 a závěrečná ustanovení stanov se v plném rozsahu nahrazuje novým zněním článků 1 až 60 obsaženým v návrhu předloženém představenstvem, , tj. takto : -----

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Družstvo Libuš-Domovina, bytové družstvo

se sídlem: Praha 4 - Libuš, Na Domovině 686, PSČ 142 00

IČO: 614 64 619, zaps. v OR 6.5.1994, odd. Dr vl. 1583

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Právní postavení

(1) Bytové družstvo „Družstvo-Libuš-Domovina“, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb.) společenství neuzavřeného počtu osob založené 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.

(2) Bytové družstvo Družstvo Libuš-Domovina, je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.

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

(4) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná ve společných prostorách družstva všem členům družstva nepřetržitě.

Článek 2

Obchodní firma a sídlo

- (1) Obchodní firma: **Družstvo Libuš-Domovina, bytové družstvo**
- (2) Sídlo: Praha 4 - Libuš, Na Domovině 686, PSČ 142 00
- (3) IČ 614 64 619

Článek 3

Předmět činnosti a podnikání

(1) Základním účelem založení a předmětem činnosti bytového družstva Libuš-Domovina (dále jen bytové družstvo), je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.

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

(3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:

- a) provoz a správa bytového domu, ve vlastnictví bytového družstva, sloužících k provozu a správě bytového domu a pozemku, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
- b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva-nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv; směrnice schválené členskou schůzí družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.

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

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

(6) Bytové družstvo, spolu s činností podle odstavců 1 až 3 může zajišťovat i správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správu domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek na základě sjednané smlouvy o správě nemovitostí.

Článek 4

Omezení při nakládání s majetkem

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

(2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

(3) Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze.

(4) Při převodu vlastnického práva k bytu (k jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, se další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, použije na úhradu kupní ceny převáděné jednotky, což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného.

Článek 5

Družstevní podíl – obecná ustanovení

(1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.

(2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.

(3) Zastavení družstevního podílu se vylučuje.

ČÁST DRUHÁ ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Článek 6 Základní ustanovení

(1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.

(2) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení domu s pozemkem, 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 členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.

Článek 7 Základní členský vklad

(1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 2.700,- Kč (slovy: dva-tisíce-sedm-set-korun-českých). 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 členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

(2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu.

Článek 8 Další členský vklad Společné ustanovení

(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 ve výši určené představenstvem podle pravidel daných usnesením členské schůze formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem podle čl. 10, a také následné splacení celé

výše dalšího členského vkladu ještě před vznikem členství, je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu.

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

Článek 9

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 podle pravidel daných usnesením členské schůze.

(2) Členská schůze, pokud rozhoduje o družstevním podílu, se kterým bude spojeno právo nájmu bytu nebo nebytového prostoru, zpravidla zaváže představenstvo usnesením, že výše dalšího členského vkladu se bude pohybovat v rozmezí minima až maxima v místě a čase obvyklé tržní ceny bytu nebo nebytového prostoru.

(3) Představenstvo může stanovit a měnit výši dalšího členského vkladu v tomto členské schůzi stanoveném rozmezí, podle aktuální situace, za účelem vytvoření co nejvýhodnějšího výsledku pro družstvo.

Článek 10

Smlouva o dalším členském vkladu

(1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň

- a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu,
- b) ujednání v souladu s těmito stanovami a s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství,
- c) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

(2) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje podle článku 49 odst. 2 představenstvo.

Článek 11

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.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1

Vznik členství a seznam členů

Článek 12

Podmínky pro členství, vznik členství

(1) Členem bytového družstva může být jen zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov, je občanem České republiky, nebo má na území České republiky trvalý pobyt.

(2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

(3) Členství právnických osob je vyloučeno.

(4) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacením celé výše dalšího členského vkladu podle toho, která skutečnost nastane později.

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

(6) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 39 a 40 těchto stanov.

Článek 13

Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky

(1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň

a) obchodní firmu bytového družstva,

b) jméno a bydliště uchazeče o členství,

c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené představenstvem podle čl. 9, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.

(2) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě splnění všech podmínek členství podle čl. 8. odst. 2 a čl. 12 odst. 1, zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se členovi předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.

(3) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad a případně zaplacený další členský vklad uchazeči o členství, a to do třiceti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do bytového družstva bylo učiněno.

Článek 14

Seznam členů

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

(2) Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno a bydliště člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště člena
- b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu
- c) výše členského vkladu (základního a dalšího)
- 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 důležité písemnosti prostřednictvím poštovních služeb 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. Písemnosti menší důležitosti, jako jsou kolektivní informativní sdělení, může družstvo doručovat elektronickou poštou nebo vhozením do schránek členů nebo zveřejněním na informační desce družstva, případně kombinací těchto postupů. Písemnosti, které je podle zákona nebo těchto stanov třeba doručit s potvrzením o přijetí, se členovi doručují jen osobním předáním proti podpisu, nebo prostřednictvím poštovních služeb dopisem s dodejkou.

Oddíl 2

Práva a povinnosti člena a bytového družstva

Článek 15

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 členské schůze,
- 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 členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva,
- e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
- f) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva,
- g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
- h) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva a být informován o jejich vyřízení,
- i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov,
- j) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinností plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,
- k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze.

(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) dodržovat domovní řád družstva přijatý a schválený členskou schůzí v posledním aktualizovaném znění,
- c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,
- d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami.

Oddíl 3
Převod, přechod, rozdělení a splynutí
družstevního podílu

Článek 16
Převod družstevního podílu

(1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.

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

(3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.

(4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

(5) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů.

Článek 17
Přechod družstevního podílu

(1) Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.

(3) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne,

kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.

(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.

Článek 18

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.

Článek 19

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.

Oddíl 4

Zánik členství v bytovém družstvu

Článek 20

Způsoby zániku členství

(1) Členství v bytovém družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
- j) zánikem družstva bez právního nástupce.

(2) Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

Článek 21

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. 20 odst. 2 platí obdobně.

Článek 22

Vystoupení člena z bytového družstva

(1) Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 3 měsíce následující po měsíci, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno

(2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 20 odst.2 platí obdobně.

Oddíl 5

Vyloučení člena z bytového družstva

Článek 23

Důvody pro vyloučení

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

- a) závažným způsobem, nebo opětovně přes (předchozí) výstrahu družstva porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami družstva, tj. zejména poškozují-li majetek družstva, hrubým způsobem porušuje zásady občanského soužití nebo dobrých mravů v domě družstva,
- b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,

(2) Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva dále vyloučit

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, tj. zejména, nikoliv však výlučně neplatí-li úhrady za užívání bytu nebo za služby s tím spojené po dobu tří měsíců nebo déle, neplní své další příspěvkové povinnosti vůči družstvu, nebo
- b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Článek 24

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

(1) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 4.

(2) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.

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

(4) Ustanovení odstavců 1 až 3 se nepoužije a bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

Článek 25

Rozhodnutí o vyloučení

- (1) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva
- (2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
- (3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
- (4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

Článek 26

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

- (1) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
- (2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

Čl. 27

Společná ustanovení k vyloučení

- (1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z 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.
- (3) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

(4) 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.

(5) 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.

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

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

Oddíl 6

Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva

Článek 28

Nárok na vypořádací podíl

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

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

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

(4) Podílel-li se v případě podle 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.

Článek 29

Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

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

(2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

ČÁST ČTVRTÁ

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

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

Článek 30

Základní ustanovení

(1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.

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

- a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
- b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

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

Článek 31

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, nebo nájem bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv nebo více nájmu bytů.

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

Oddíl 2

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

Článek 32

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

(1) Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 33.

(2) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň

- a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 33, 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) podrobný výčet těch plateb nájemného, které, zejména při zvýšení cen energií a služeb, mohou být nájemci zvýšeny jednostranným úkonem pronajímatele a jejichž stanovení je v pravomoci představenstva družstva,
- f) podrobný výčet těch plateb, které mohou být stanoveny a měněny pouze usnesením členské schůze družstva,
- g) ustanovení o tom, že při stanovení a změnách výše plateb nájemného musí být jak představenstvem, tak členskou schůzí dodržena zásada jejich spravedlivého rozložení mezi jednotlivé nájemníky, podle podlahové plochy bytů a podle počtu osob v nich bydlících.
- h) 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.
- i) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

Článek 33

Nájemné

(1) Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve

kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.

(2) Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1 a také zásady spravedlivého rozložení nájemného mezi jednotlivé nájemníky, podle podlahové plochy bytů a podle počtu osob v nich bydlících.

Článek 34

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

(1) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení zúčtovatelných měsíčních záloh na služby, které zajišťuje: úhrada za spotřebu elektřiny mimo byt ve spol. prostorách, za používání výtahu, dodávku tepla do ústředního vytápění a na ohřev vody, za spotřebované energie, úklid společných prostor, odvoz domovního odpadu, dodávku vody z vodovodu, stočné, společnou televizní a rozhlasovou anténu, účtované účetní firmou družstva a inkasované družstvem, jakož i další platby, ke kterým nájemce zaváže rozhodnutí orgánů družstva, jehož je nájemce členem.

(2) Výši pravidelných měsíčních záloh na služby a energie si určuje nájemce. Pouze v případě, že nájemce je opakovaně v prodlení s placením doplatků služeb a energií, má bytové družstvo právo požadovat placení záloh ve výši, které určí představenstvo, zpravidla jako měsíční podíl z předpokládaných nákladů na služby, vypočtených z úhrad posledního zúčtovacího období, anebo z předpokládaných cen běžného roku.

(3) Představenstvo doporučí změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Po obdržení souhlasu nájemníka se změnou zálohy je záloha změněna v takovém termínu, v jakém se podaří změnu zadat do účetnictví družstva a zajistit změnu placení SIPEM.

Oddíl 3

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

Článek 35

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 ty části bytu, které podle rozhodnutí členské schůze a odstavce 1 článku 37 těchto stanov udržuje družstvo a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů. Pokud dojde k dohodě mezi bytovým družstvem a nájemcem, může družstvo předat

byt i ve stavu nezpůsobilém k jeho užívání a v písemné dohodě určit, jak a na čí náklad bude byt uveden do obývatelného stavu,

- b) udržuje, opravuje a hradí náklady spojené s opravou i modernizací těchto částí domu, ležících mimo byty: střechy, fasádního opláštění, hlavních svislých a vodorovných konstrukcí, vchodů, schodiště, chodeb, společných prostor, výtahu, rozvodů tepla a teplé vody umístěných mimo byty, kanalizace, rozvodů plynu a elektřiny ve společných prostorech.
- c) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v té části bytu, kterou podle rozhodnutí členské schůze a odstavce 1 článku 37 těchto stanov udržuje družstvo v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,
- d) 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,
- e) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav, ke kterým je povinen v rozsahu podle čl. 37 odst. 2 a z jejichž neprovedení hrozí pronajímateli nebo ostatním nájemníkům škoda, 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, v domovním řádu 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 36

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

- (1) Nájemce družstevního bytu zejména
 - a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
 - b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená domovním řádem a usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku. 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, datem narození a u osob cizí státní příslušnosti též jeho příslušností. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu podle § 614 ZOK. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva, 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 37 odst. 2,
- e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. 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) 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,
- h) 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.

(2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, 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.

(3) Pokud je písemný souhlas udělen, může tento souhlas též obsahovat požadavek, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a technické normy, a dále časový rozvrh, ve kterém je možno provádět hluk vydávající práce, aby nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

(4) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat. Pokud by představenstvo souhlas odmítlo, člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

(5) 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.

(6) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Představenstvo může podmínit udělení souhlasu s podnájemem časovým omezením souhlasu na dobu určitou, po jejímž uplynutí je nájemce povinen požádat představenstvo o nový souhlas. Neobsahuje-li žádost nájemce, ani souhlas představenstva časové omezení souhlasu s podnájemem na dobu určitou, má se za to, že souhlas je udělen na dobu neurčitou. 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 domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájemem 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 podnájemem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu podle § 614 ZOK.

Článek 37

Opravy a údržba v bytě

(1) V bytech pronajímatel udržuje, opravuje a hradí náklady spojené s opravou i modernizací zábradlí lodžii, bytových oken, systému ústředního vytápění kompletně, po uzávěrku radiátorů. Dále svislých vodovodních rozvodů studené i teplé vody a odboček k vodoměrům včetně vodoměrů, svislých odvodů odpadní vody do kanalizace. Společně TV antény včetně jedné koncové zásuvky v obývacím pokoji. Rozvodu el. energie až k bytovým jističům. Domovního zvonku a domácího telefonu do zvonkového tabla u hlavního vchodu. Rozvodu plynu až k uzávěru za měřičem spotřeby.

(2) Veškeré ostatní náklady na opravy a údržbu v bytě, neuvedené v odst. 1. tohoto článku, včetně povrchové úpravy stěn bytů, podlahových dlažeb, PVC a ostatních krytin, odboček přívodů vody od vodoměrů k umyvadlům, dřezům, vanám nebo sprchovým koutům, pračkám, myčkám a podobným spotřebičům, jakož i odpadního potrubí od těchto zařízení ke svislému potrubí a rozvodů elektřiny od bytových jističů po bytě provádí na své náklady nájemce. Nájemce je při opravách a rekonstrukcích vody, elektřiny a plynu povinen zajistit jejich provádění jen s pomocí odborné firmy s příslušným oprávněním a po jejich dokončení zajistit revizní zprávu.

(3) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jediné za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

Článek 38

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. V případě dědictví družstevního podílu nezletilou osobou se správcem družstevního podílu stane její zákonný zástupce.

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

(4) Při splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.

(5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.

Oddíl 4

Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

Článek 39

Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu

(1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.

(2) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

(3) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.

(4) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu

bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

(5) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.

(6) V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

(7) Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

Článek 40

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

(1) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.

(2) V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení NOZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních NOZ o manželství.

Článek 41

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

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

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

(3) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.

(4) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu jsou určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením členské schůze, a také v nájemní smlouvě. Dnem schválení se domovní řád nebo jeho změny stávají závaznými ve vztahu ke

všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva-nájemce se stávají 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 sepiše 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.

ČÁST PÁTÁ

ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Oddíl 1

Obecná ustanovení o orgánech

Článek 42

Základní ustanovení

Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze,
- c) představenstvo,
- d) kontrolní komise.

Článek 43

Společná ustanovení

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

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

(3) Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí

nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.

(4) 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.

(5) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstoupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.

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

(7) Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.

(8) O průběhu jednání každého orgánu je pořízen zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů. Nedílnou součástí originálu zápisu členské schůze je pozvánka na schůzi a prezenční listina

(9) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat k rukám předsedy či místopředsedy všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.

(10) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 9, funkci za celý volený orgán.

(11) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze.

Oddíl 2

Členská schůze

Článek 44

Postavení a působnost členské schůze

(1) Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.

(2) Členská schůze

a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,

- b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
 - c) určuje maximální výši součtu všech odměn představenstva, kontrolní komise a jiných členů bytového družstva za 1 kalendářní rok.
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - e) schvaluje investice do oprav a modernizací domu, jejichž předpokládaná celková cena převyšuje částku 50 000,- (padesát tisíc) Kč.
 - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
 - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - m) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem
 - p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - s) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
- (3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.
- (4) Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

Článek 45

Svolání členské schůze

(1) Představenstvo svolává členskou schůzi nejméně jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

(2) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

(3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň

- a) firmu a sídlo bytového družstva,
- b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
- c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
- d) program členské schůze,

- e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- (4) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- (5) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- (6) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
- a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
 - b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- (7) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo takový počet členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
- (8) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.
- (9) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 12 věta druhá.
- (10) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Zápis se předává všem členům představenstva a kontrolní komisi. Ostatním členům družstva se posílá buď elektronickou poštou, nebo na požádání v písemné formě.
- (11) Ostatní podrobnosti svolání členské schůze upravuje § 639 a další ZOK.

Článek 46

Usnášeníschopnost členské schůze

- (1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.
- (2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů
- (3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak.
- (4) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen

zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

(5) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

Článek 47

Náhradní členská schůze

(1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.

(2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň 3 členové.

(3) Náhradní členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů.

(4) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

Článek 48

Rozhodování per rollam

(1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.

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

(3) Návrh rozhodnutí obsahuje

- 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.

(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 ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, zejména záležitosti uvedené v § 659 odst. 2 ZOK, nelze hlasování per rollam použít.

(6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

(7) 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 49

Představenstvo

(1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za představenstvo a tím i za bytové družstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda, každý samostatně. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo předepsána písemná forma, podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva. Podepisování za družstvo se děje tak, že k vytištěné obchodní firmě družstva připojí svoje vlastnoruční podpisy předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva.

(2) Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty.

(3) Rozhoduje o přidělení odměn za práci pro družstvo členům představenstva nebo i dalším členům družstva, až do výše maximálního limitu podle čl. 44 odst. 2. písm. c) stanov, přičemž je povinno odměny rozdělit podle množství a obtížnosti skutečně vykonané práce v daném období.

(4) Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.

(5) Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

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

(7) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

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

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

(10) Představenstvo jedná podle potřeby. 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.

(11) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda, zpravidla s pořadem jednání. Svolává je písemnou či elektronickou pozvánkou, nebo s využitím technických prostředků, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze. V případě souhlasu všech členů představenstva může být čas od pozvánky do data konání schůze i kratší. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.

(12) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.

(13) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.

(14) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Součástí zápisu je jmenný seznam přítomných a nepřítomných členů. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

(15) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda.

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

(17) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období může představenstvo v případě, že počet jeho členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Článek 50

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

(2) Kontrolní komise má 3 členy.

(3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.

(4) Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.

(5) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

(6) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.

(7) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

(8) 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.

(9) 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.

(10) Kontrolní komise se schází podle potřeby.

(11) Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení článku 49 odstavce 5, 6, 12, 14 a 15.

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

Článek 51

Základní ustanovení

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

Článek 52

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

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

(2) Zdroj na opravy a investice, tvořený výnosy z nájemného nájemních bytů a nebytových prostor a příspěvky do provozního fondu (fondu oprav), se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.

(3) Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

Článek 53

Zisk bytového družstva

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

Článek 54

Ztráta bytového družstva

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

- a) z nerozděleného zisku minulých let,
- b) z nedělitelného fondu
- c) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- d) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až c).

Článek 55

Uhrazovací povinnost členů

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

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

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

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

ČÁST SEDMÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 56 Zrušení bytového družstva

(1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.

(2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.

(3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem

(4) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

Článek 57 Zánik bytového družstva

(1) Bytové družstva zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 58

(1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanov bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.

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

(3) Pokud ze stanov nevyplývá jiná úprava, řídí se práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva obecnými ustanoveními Nového občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích a družstvech.

Článek 59

(1) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.

(2) Na základě postupu podle odstavce 1 nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst. 5 ZOK.

Článek 60

(1) Tyto stanovы byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 11. června 2014 jako změny dosavadních stanov

O tomto rozhodnutí členské schůze bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí dle § 731 ZOK je 100% hlasů všech členů, t.j. 30 hlasů. Pro přijetí rozhodnutí hlasovalo celkem 100% členů, t.j. 30 hlasů. Výsledek hlasování byl oznámen předsedajícím. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. -----

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že výše uvedená rozhodnutí byla členskou schůzí přijata a jejich obsah i způsob přijetí jsou v souladu s právními předpisy i stanovami družstva. -----

O shora uvedených rozhodnutích členské schůze družstva **Družstvo Libuš-Domovina** byl sepsán tento notářský zápis, předsedajícím členské schůze panem Luděkem Kožíškem přečten a schválen. -----

JUDr. Petr Bílek
notář v.r.

Luděk Kožíšek v.r.

L.S.

(úřední razítko)

JUDr. Petr Bílek - notář v Praze

---Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 4.7.2014, se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným téhož dne, uloženým v kanceláři notáře JUDr. Petra Bílka pod č. NZ 3212014. -----

V Praze dne 4.7.2014 (slovy dne čtvrtého července roku dva tisíce čtrnáct) -----



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Bílek", written in a cursive style.

