

----- **STANOVY DRUŽSTVA** -----

----- **I.** -----

----- **Úvodní ustanovení** -----

1. Obchodní firma: ENDEKA SBD, stavební bytové družstvo -----
 2. Sídlo: Brno -----
 3. Identifikační číslo: 293 69 487. -----
 4. Předmět činnosti družstva: -----
- Předmětem činnosti družstva je výstavba a pronájem bytových a nebytových objektů, s poskytováním základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz. -----

----- **II.** -----

----- **Základní ustanovení** -----

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu fyzických i právnických osob, založeného za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov. -----
 2. Družstvo je obchodní korporace, zapisuje se do veřejného rejstříku a zřizuje se na dobu neurčitou. -----
 3. Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva. Na základě rozhodnutí členské schůze mají členové vůči družstvu uhrazovací povinnost v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanov. -----
 4. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Právy a povinnostmi se rozumí zejména: -----
 - a) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá, -----
 - b) právo volit a být volen do orgánů družstva, -----
 - c) právo účastnit se řízení a rozhodování v družstvu, -----
 - d) právo podílet se na výhodách poskytovaných družstvem, -----
 - e) povinnost dodržovat stanov, -----
 - f) povinnost dodržovat rozhodnutí orgánů družstva. -----
- strana třetí
5. Spoluvlastnictví družstevního podílu je možné pouze v případě sourozenců, registrovaných partnerů, rodičů a dětí či vnuků. -----
 6. Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu je možné pouze po předchozím souhlasu členské schůze. -----

----- **III.** -----

----- **Vznik členství** -----

1. Členem družstva může být fyzická nebo právnická osoba. Nezletilá osoba se může stát členem družstva v případech vymezených zákonem. Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům v den vzniku družstva. Členy bytového družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva, jestliže splnily podmínky podle Zákona o obchodních korporacích (dále jen ZOK) a těchto stanov. -----
2. Členství v družstvu vzniká: -----
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva -----
 - b) za trvání družstva: -----
 - ba) přijetím za člena rozhodnutím představenstva družstva na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím představenstva, a to dne rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního

bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě -----

bb) převodem družstevního podílu na jinou osobu -----

bc) přechodem družstevního podílu na jinou osobu -----

bd) jiným způsobem stanoveným zákonem -----

be) je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy bytového družstva a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jeden ze spoluvlastníků. -----

Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň:

a) obchodní firmu bytového družstva, -----

b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství, -----

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

d) závazek uchazeče o členství dodržovat stanovy bytového družstva, interní předpisy bytového družstva a usnesení členské schůze bytového družstva, -----

e) závazek uchazeče o členství přistoupit k plnění všech finančních závazků vůči družstvu. -----

strana čtvrtá

Představenstvo rozhodne o přijetí za člena družstva na základě podané přihlášky zpravidla do 30-ti dnů od doručení přihlášky. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijímaného člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem na adresu uvedenou v přihlášce. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li osobně předáno proti podpisu. -----

V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30-ti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena bytového družstva bylo učiněno. -----

3. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši schválené představenstvem uzavře bytové družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. -----

4. Každý člen bytového družstva se zavazuje splatit další členský vklad ve výši a lhůtě stanovené představenstvem. -----

5. Majetkovou účast člena bytového družstva (členský podíl) tvoří souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu. -----

6. Přijímaný člen bytového družstva, který má zájem stát se nájemcem družstevního bytu, příp. nebytového prostoru v domě, je povinen se navíc podílet na činnosti bytového družstva dalším členským vkladem ve výši určené představenstvem. Podmínky vkladu, jeho výši, způsob a lhůty splácení určí představenstvo bytového družstva. -----

7. Jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu je závazek k převzetí vkladové povinnosti přijímaného člena bytového družstva k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak představenstvo. -----

8. Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady. -----

9. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl. ---
10. Člen může převést svůj členský podíl způsobem stanoveným v zákoně. -----
11. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu, nebytového prostoru, části nebytového prostoru či pozemku na základě dohody o výměně družstevního bytu, nebytového prostoru či pozemku. -----

----- IV. -----

----- Společné členství manželů a společný nájem -----

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 OZ o manželském majetkovém právu. -----

strana pátá

2. Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu. -----

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

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

5. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu. -----

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

7. V ostatním se záležitosti uvedené v bodech 1 až 6 tohoto článku řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů. -----

8. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení OZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních OZ o zániku manželství. -----

9. 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. -----

10. 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. -----

----- V. -----

----- **Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu** -----

A. 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 ----- strana šestá

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 Občanského zákoníku (dále jen OZ) 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. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. -----

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

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

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

6. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu. -----

B. Přejít družstevního podílu a nájmu bytu -----

1. Přejít 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. -----
strana sedmá

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

4. 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. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky přechodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu. -----

C. Rozdělení družstevního podílu a nájmu bytu -----

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 bodu 2. této části B. 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 -----

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

5. 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. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky rozdělení družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu. -----

D. Splynutí družstevních podílů a nájmu bytu -----

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. -----
strana osmá

2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle bodu 3. této části D. -----

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 bodu 1. této části D., nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak. -----

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. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky splynutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu. -----

VI. -----

Zánik členství -----

A. Způsoby zániku členství -----

1. Členství v bytovém družstvu zaniká: -----

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva, -----
- b) vystoupením člena, -----
- c) vyloučením člena, -----
- d) převodem družstevního podílu, -----
- e) přechodem družstevního podílu, -----
- f) smrtí člena družstva, -----
- g) zánikem společného členství manželů v družstvu pro jednoho z manželů, -----
- h) zánikem právnické osoby, která je členem družstva -----
- i) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva, -----
- j) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, -----
- k) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, -----
- l) zánikem družstva bez právního nástupce, -----
- m) z dalších důvodů uvedených v zákoně. -----

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. 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. -----

B. Dohoda o zániku členství -----

1. Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Písemná dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zanikne a časový údaj o dni, ke kterému dojde k vyklizení a předání bytu. -----

strana devátá

2. 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, prokazatelně doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít. -----

3. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným. -----

4. Ustanovení bodu 2 části A. článku VI. platí obdobně. -----

C. 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 2 (dva) 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 bodu 2 části A. článku VI. platí obdobně. -----

D. Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov -----

1. Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK. -----
2. K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle bodu 1 této části D. článku VI. a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno. -----
3. Vystoupil-li člen z bytového družstva podle bodu 1 této části D., není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. -----
4. Ustanovení bodu 2 části A. článku VI. platí obdobně. -----

E. 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) poruší-li člen hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo 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. -----
 - c) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov, -----
 - d) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách. -----
2. Za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu se považuje zejména: -----

Případ kdy je člen bytového družstva v prodlení se splácením a přes výzvu představenstva ve stanovené lhůtě neuhradil další členský vklad, k jehož úhradě se zavázal a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční splátky dalšího členského vkladu nebo i částky nižší, pokud doba prodlení úhrady byt' jednotlivé platby překročí dobu tří měsíců, nebo je v prodlení s úhradami: -----

 - a) Nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), a jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „Platby“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby, -----

strana desátá
 - b) Jakékoli platby, např. nákladů spojených s údržbou nebo splátkou úvěru bytového družstva, nebo i části Platby, pokud doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců, -----
 - c) popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení, a písemně nepožádal družstvo o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto bodu 2 stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé platby, dle bodu II. V případě souhlasu s odkladem je důvod k vyloučení dán poté, co člen bytového družstva podmínky, za kterých byl orgánem bytového družstva odklad povolen, nesplní. -----

Pokud žádosti o odklad plateb dle odstavce b) tohoto bodu 2. těchto Stanov nebylo vyhověno, je dán důvod k vyloučení poté, co člen bytového družstva neuhradí své závazky ani do deseti pracovních dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno orgánem bytového družstva zamítnutí jeho žádosti o odklad. -----

F. Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení -----

1. Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle bodu 3 této části F. stanov. -----
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 bodů 1. až 3. této části F. stanov 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. -----

G. 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 důvodech 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 měně 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. -----

H. 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 -----
strana jedenáctá
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. -----

I. Společná ustanovení k vyloučení -----

1. Rozhodnutí o udělení výstrahy se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. -----
2. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů. ----
3. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle bodu 1. této části I. stanov, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést

námítky 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. -----

4. 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. -----

5. 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. -----

6. 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. -----

7. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle bodu 8 této části H. stanov je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej bytovému 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. -----

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

----- VII. -----

----- **Nájem družstevního bytu, nebytového prostoru, části nebytového prostoru** -----

A. 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. -----

strana dvanáctá

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

B. 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 bodu 1. a 2 části B. tohoto článku platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při

převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena bytového družstva -----

C. Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu -----

1. Nájemní smlouvu 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 zazařuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle části D. tohoto článku VII. stanov. -----

2. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu či nebytového prostoru se řídí těmito stanovami a platným zněním OZ. Je-li nebytový prostor využíván k bydlení, použijí se ustanovení OZ o nájmu bytu. -----

3. Nájemní smlouva se sjednává písemně. -----

4. Nájemní smlouva obsahuje zejména: -----

a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který by schválenou členskou schůzí podle části E. tohoto článku, spolu se způsobem a lhůtami placen 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 a tím spojených, -----

c) ujednání o tom, že určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady, je určeno představenstvem družstva, -----

d) ujednání o tom, že nájemné obsahuje pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů, -- strana třináctá

e) ujednání o tom, že pokud se zvýší, případně sníží náklady uvedené shora pod písm.

d) dojde ke zvýšení nebo snížení nájemného písemným oznámením nové výše nájemného členům bytového družstva -----

f) ujednání o tom, že člen družstva je povinen se podílet na nákladech spojených s údržbou nemovitosti ve vlastnictví bytového družstva, a to poměrně podle výše svého členského podílu, -----

g) ujednání o tom, že člen družstva, jenž nedoplatí celý další členský vklad, popř. jeho část najednou, se zavazuje podílet na úhradě splátek úvěru družstva ve výši a způsobem stanoveným rozhodnutím představenstva, -----

h) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb. -----

D. Nájemné -----

1. Postup při stanovení výše prvního nájemného určuje svým rozhodnutím představenstvo v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovému družstvu pouze předpokládané účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, splátku případného úvěru bytového družstva ve výši odpovídajícího podílu na nesplacené části dalšího či dalších členských vkladů člena bytového družstva, splátku případného úvěru bytového družstva čerpaného na opravu či modernizaci družstevních bytů a domu a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. -----

2. Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice družstevních bytů nebo nebytových prostor neobsahuje finanční prostředky, které by mohly být použity k pokrytí nákladů

souvisejících s odstraněním havarijního stavu. Proto v případě, kdy dojde ke vzniku těchto nákladů, nebo ke změně výše účelně vynaložených nákladů, které jsou rozhodující pro určení výše nájemného je představenstvo oprávněno písemným oznámením informovat členy družstva o nové výši nájemného. Změna je účinná od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení. -----

E. 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 a odvoz komunálního odpadu. -----

2. Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Je-li v domě založeno společenství vlastníků jednotek, platí se zálohy tomuto společenství vlastníků jednotek, nerozhodne-li představenstvo jinak. -----

3. Představenstvo má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne --- strana čtrnáctá

měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změny výše měsíční zálohy musí být v oznámení odůvodněna. -----

4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje představenstvo. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona. -----

F. Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

1. Bytové družstvo má právo vyžadovat od všech členů družstva řádné plnění jejich povinností, které jsou v souladu s platnými zákony, ustanoveními těchto stanov, usnesením orgánů družstva a dalšími interními předpisy družstva. -----

2. Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena družstva a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena družstva. -----

3. Bytové družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena bytového družstva. Člen bytového družstva smí souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li bytové družstvo úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy je člen bytového družstva povinen jejich provedení umožnit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. --

4. Bytové družstvo je povinno informovat členy družstva o potřebě provedení úprav uvedených shora v bodě 3 této části G stanov, jakožto i o provedení oprav, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě včetně jejich rozsahu a termínech provedení. Dále je bytové družstvo povinno informovat členy družstva o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede a dále o cenách, které bude bytové družstvo hradit za provedené práce. -----

5. Bytové družstvo je povinno důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících výše uvedené práce, zejména jejich průběh a kvalitu, a to, zda jsou v souladu se zpracovaným harmonogramem prací. Stejným způsobem bytové družstvo postupuje i v případě provádění oprav v bytech, k nimž je bytové družstvo povinno. -----

6. Další práva a povinnosti bytového družstva ve vztahu k údržbě a opravám nemovitostí v majetku bytového družstva a majetku, u kterého je bytové družstvo spoluvlastník, rozsah prací souvisejících s údržbou a opravami těchto nemovitostí, jsou řešeny rozhodnutím představenstva. -----

G. Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

1. Nájemce družstevního bytu zejména: -----

a) dodržuje stanovy bytového družstva, řídí se usnesením orgánů družstva, -----

b) dodržuje závazky, vyplývající pro člena bytového družstva ze stanov a interních předpisů bytového družstva, -----

c) chrání majetek bytového družstva, dodržuje předpisy o požární ochraně a řádně udržuje byt i společné prostory a dodržuje pravidla dobrých mravů a občanského soužití v domě a při jednání s ostatními členy družstva, -----

d) jednorázově splatí, případně splácí další členský vklad (způsob a termíny splátek stanoví usnesením rozhodnutím představenstva), platí včas předepsané úhrady za byt a zálohy za služby spojené s bydlením, nedoplatky z vyúčtování a hradí jiné platby na základě rozhodnutí představenstva či členské schůze. V případě prodlení strana patnáctá

s uvedenými platbami je člen bytového družstva povinen uhradit také úrok

z prodlení ve výši dle platné a účinné úpravy, -----

e) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, -----

f) 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, -----

g) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v rozhodnutí představenstva, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, -----

h) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném ve smlouvě o nájmu bytu, -----

i) 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, -----

j) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě, -----

k) 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, ----

l) 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, -----

strana šestnáctá

m) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu. -----

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

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 nesplní člen družstva tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem. -----

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 bytového družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případných interních předpisů bytového družstva s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi nájemci. 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. -----

strana sedmnáctá

7. 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 bytového družstva, upozorňovat bytové družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválené rozhodnutím představenstva nebo obsažená v interním předpise družstva. -----

8. Člen bytového družstva bere na vědomí, že do doby doručení oznámení o případné změně údajů v evidenci osob, kterým bude člen bytového družstva oznamovat změnu adresy pro doručování, bude bytové družstvo oprávněné zasílat veškerou korespondenci na adresu v evidenci uvedenou, jakožto adresu doručovací a to bez ohledu na to, zda se člen bytového družstva na této adrese zdržuje či nikoliv, či zda má na této adrese zajištěno případné přebírání korespondence (dosílka, P.O. Box, atp.). Důkazní břemeno prokázání doručení oznámení o změně údajů bytovému družstvu je na členu družstva, který toto oznámení zasílal. -----

H. 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. -----

I. 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 OZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí. -----

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

4. Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se doručují na adresu bytového družstva, nebo na adresu člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů. -----

strana osmnáctá

5. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny rozhodnutím představenstva nebo interním předpisem družstva, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se interní předpis družstva stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností s nájmem družstevního bytu. -----

J. Nájem družstevního bytu nečlenovi bytového družstva -----

1. Se souhlasem člena bytového družstva, který má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, je bytové družstvo oprávněno pronajmout tento byt i nečlenovi bytového družstva. Tento nečlen nemá práva člena družstva a nemá právo na přijetí za člena družstva. O podmínkách takové smlouvy o nájmu rozhoduje představenstvo. Příjmy plynoucí z tohoto nájmu jsou příjmem bytového družstva. -----

VIII.

Práva a povinnosti členů

1. Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami. ---

2. V rámci práv má člen zejména tato základní práva: -----

- a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá, -----
- 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, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov, -----
- j) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinnosti plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona, -----
- k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; představenstvo může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu. -----

strana devatenáctá

V rámci povinností má člen bytového družstva zejména tyto základní povinnosti: -----

- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva, -----
- b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu, -----
- c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu, -----
- d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami. -----

3. 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. -----
4. Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena družstva a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena družstva. -----

IX.

Seznam členů

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

2. Do seznamu členů se zapisuje: -----

a) jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena, ----

b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu, -----

c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu), -----

d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad. -----

3. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána. -----

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

X.

Základní kapitál a vklady členů

strana dvacátá

A. Základní ustanovení

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

2. Každý člen se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem a další členským vkladem. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá. -----

B. Základní členský vklad

1. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 10.000,- 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 vratet, 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, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva. Písemné prohlášení musí být písemné s úředně ověřenými podpisy. -----

C. Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

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

členského vkladu upravuje ZOK. -----

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

Další členský vklad -----

1. Dalším členským vkladem se člen podílí především na nemovité věci - jednotky bytové či nebytové s pozemkem koupí nebo výstavbou, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou apod. -----

2. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena bytového družstva na koupi nemovitostí uvedených v bodě 1. tohoto článku. Další členský --vklad se stanoví jako podíl z kupní ceny nemovité věci (jednotky s pozemkem resp. spoluvlastnickém podílu na ní). -----

3. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši stanovené představenstvem uzavře bytové družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. -----

4. Každý člen bytového družstva se zavazuje splatit další členský vklad ve výši a lhůtě stanovené představenstvem. -----

5. Bytové družstvo zajistí u vybraného bankovního ústavu úvěr rovnající se rozdílu mezi kupní cenou a vybranou částkou na dalších členských vkladech. Každý člen bytového družstva, který nezaplátil v dané lhůtě další členský vklad najednou, je povinen podílet se strana dvacátá první

na splácení úvěru způsobem stanoveným těmito Stanovami a rozhodnutím představenstva.

Člen bytového družstva, který zaplatil další členský vklad najednou, se na splácení úvěru nebude podílet. Mimořádnou splátku dalšího členského vkladu nebo úvěru je člen oprávněn zaplatit pouze prostřednictvím bytového družstva v termínech daných představenstvem, jež budou stanoveny dle podmínek úvěrové smlouvy nebo po dohodě s příslušným bankovním ústavem, který úvěr bytovému družstvu poskytne. -----

6. Majetkovou účast člena bytového družstva (členský vklad) tvoří souhrn základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů. -----

7. Přijímaný člen bytového družstva, který má zájem stát se nájemcem družstevního bytu, příp. nebytového prostoru v domě, je povinen se navíc podílet na činnosti bytového družstva dalším členským vkladem ve výši určené představenstvem. Podmínky vkladu, jeho výši, způsob a lhůty splácení určí představenstvo bytového družstva. -----

8. Jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu je závazek k převzetí vkladové povinnosti přijímaného člena bytového družstva k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak představenstvo družstva. -----

9. Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady. -----

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, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu, ujednání v souladu s rozhodnutím představenstva, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo -----

b) ujednání v souladu s rozhodnutím 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, -----

c) 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 dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí představenstvo, jakmile budou známy všechny potřebné údaje. -----

3. Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícím 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. Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje představenstvo. -----
strana dvacátá druhá

Více dalších 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 řádný z těchto členů. -----

3. Ve smlouvě o dalším členském vkladu a v seznamu členů se u každé 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 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. -----

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. -----

2. Ustanovení bodu 1 této části 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 bod 1 a 2 této části obdobně. ---

XI. -----

Vypořádací podíl -----

1. Zánikem členství v bytovém družstvu jinak než převodem 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). -----

3. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK. -----

4. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak. -----

XII. -----

Orgány družstva -----

1. Orgány družstva jsou: -----
strana dvacátá třetí

a) členská schůze, -----

b) představenstvo. -----

2. Členem orgánů bytového družstva mohou být voleni 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. -----

3. Členem voleného orgánu může být 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 OZ a ZOK. -----

4. 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. -----

5. Je-li členem bytového družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu, musí zástupce splňovat požadavky a předpoklady pro výkon funkce stanovené ZOK. -----

6. 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 informativně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK). -----

7. 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 odstupujícího člena, svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce. ---

8. Kromě členů orgánu 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. -----

9. 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 námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném interním předpisu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina. -----

10. Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a -členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena orgánu bytového -----
strana dvacátá čtvrtá

družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena usnesením členské schůze v případě, že není určena ve smlouvě o výkonu funkce. -----

11. V ostatním se použijí ustanovení ZOK a OZ, 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. -----

12. Pokud zákon nebo tyto stanovy nestanoví jinak, vyžaduje se pro platnost usnesení členské schůze, její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů. -----

13. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 roků, u členů prvních orgánů družstva činí 3 roky. -----

14. Člen orgánu, jehož funkce skončila, je odpovědný za řádné předání funkce. Je zejména povinen předat do jednoho měsíce od skončení funkce svěřené písemnosti a provést vyúčtování svěřeného majetku. O předání funkce se pořizuje písemný záznam. Za družstvo převzetí provádí nový případně stávající člen nebo členové představenstva. V případě úmrtí člena orgánu bude předání písemností a majetku provedeno s pozůstalými členy rodiny nebo domácnosti. -----

----- XIII. -----

----- Členská schůze -----

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva. -----

2. Členská schůze: -----

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

b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva, -----

c) určuje výši odměny představenstva 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, popřípadě mezitímní účetní uzávěrku, -----

e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení, -----

f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK, -----

g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, -----

h) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku, -----

i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK, -----

j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti, -----

k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů, -----

l) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem, -----

m) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, -----

n) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, -----

o) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem, -----

p) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
strana dvacátá pátá

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. -----

5. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu 4/5 většiny hlasů všech členů bytového družstva. -----

Svolání členské schůze -----

1. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní uzávěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní uzávěrka sestavena. ----
2. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva www.endeka.cz a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách bytového družstva se považuje pozvánka za doručenu. 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 alespoň 10% členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. -----
8. Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo --- strana dvacátá šestá
podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla. -----
9. Není-li členská schůze svolána na žádost členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK. -----
10. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. -----
11. Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.
12. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi. -----
13. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská

schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí. -----

14. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud interní předpis bytového družstva neurčí jinak. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením. -----

Usnášeníschopnost členské schůze -----

1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna 4/5 většina všech členů bytového družstva, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů. -----

2. K platnosti usnesení členské schůze se vyžaduje účast 4/5 všech členů bytového družstva.

3. Každý člen bytového družstva má při hlasování na členské schůzi 1 hlas; ustanovení § 650 odst. 1 ZOK se nepoužije. Jedná-li se o společné členy, mají dohromady 1 hlas. -----

4. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze 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 ZOK až § 662 ZOK. -----

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 strana dvacátá sedmá

se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. -----

2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna 4/5 většina všech členů bytového družstva, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.

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

XIV. -----

Představenstvo -----

1. Statutárním orgánem družstva je tříčlenné představenstvo. -----

2. Představenstvo volí svého předsedu a dva místopředsedy. -----

3. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech náležitostech, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny členské schůzi družstva. -----

4. Družstvo zastupuje člen představenstva samostatně. -----

5. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické nebo právnické osoby. -----

XV. -----

Fondy družstva -----

1. Bytové družstvo může vytvářet i fondy družstva podle svých potřeb. -----

2. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje interní předpis družstva schválený členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami. --

XVI. -----

Použití zisku, ztráta -----

1. Členská schůze družstva při projednání roční účetní závěrky rozhoduje o rozdělení zisku.

2. Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů: -----

a) z nerozděleného zisku z minulých let, -----

b) uhrazovací povinností členů, -----

c) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu, -----

d) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až c). -----

XVII.

Úhrada ztráty

1. O úhradě případné ztráty rozhoduje členská schůze družstva při projednání roční účetní závěrky družstva. -----

2. Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhrady 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 strana dvacátá osmá

členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu. -----

3. Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu. -----

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

5. 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. ---

6. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže: -----

a) ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní uzávěrkou,

b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní uzávěrkou, -----

c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel

schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva, a -----

d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla. -----

7. Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období. -----

XVIII.

Zrušení a zánik bytového družstva

1. Bytové družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení bytového družstva rozhoduje členská schůze. -----

2. Po zrušení bytového družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se bytové 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. -----

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

XIX.

----- **Převod bytů do vlastnictví členů družstva** -----

----- **Čl. 24** -----

1. Uhradil-li člen družstva zcela základní členský vklad, další členský vklad a další náklady, které jsou stanoveny v souladu se závaznými pravidly schválenými členskou schůzí a jsou či budou s převodem vlastnického práva k družstevní jednotce spojené, je oprávněn ----- strana dvacátá devátá

vyzvat družstvo k realizaci převodu družstevní jednotky včetně příslušného spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy a pozemkům do vlastnictví člena družstva, který je nájemcem družstevní jednotky, k níž má být vlastnické právo převedeno. Před uzavřením smlouvy o převodu družstevní jednotky do vlastnictví člena družstva je člen povinen uhradit družstvu náklady, které vznikly nebo vzniknou v souvislosti s převodem. Žádost o převod vlastnického práva k družstevní jednotce musí člen družstva podat k rukám představenstva družstva nejméně třicet dnů před uplynutím termínu k zahájení vyřizování žádostí družstvem. Žádosti o převod vlastnického práva začne družstvo vyřizovat vždy k 30.6. a 31.12. příslušného kalendářního roku. **V případě obdržení žádosti převede družstvo do 90-ti dnů od uplynutí termínu k zahájení vyřízení žádostí vlastnické právo k předmětné družstevní jednotce do vlastnictví člena družstva, a to za podmínek, které stanoví představenstvo družstva.** To neplatí, je-li člen družstva v prodlení s úhradou jakéhokoli plnění vůči družstvu. -----

2. Převod družstevní jednotky do vlastnictví třetí osoby je podmíněn splacením příslušné části úvěru, který byl poskytnut úvěrujícím v souvislosti s uzavřenou smlouvou o úvěru na financování části kupní ceny družstevních jednotek nebo na financování opravy družstevních jednotek a který připadá na převáděnou družstevní jednotku, nebo předložením po formální a obsahové stránce pro úvěrujícího přijatelné písemné dohody mezi družstvem a budoucím vlastníkem převáděné družstevní jednotky, která bude obsahovat závazek budoucího vlastníka převáděné družstevní jednotky podílet se i nadále na splácení shora popsaneho úvěru a nadále strpět zástavní právo zřízené k zajištění pohledávek úvěrujícího k převáděné družstevní jednotce, popř. ostatní zajištění připadající na převáděnou družstevní jednotku, bylo-li zřízeno. -----

----- **XX.** -----

----- **Společná ustanovení** -----

1. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí. -----

2. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. a zákonem o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb..“ -----