S T A N O V Y

PANORAMA, stavební bytové družstvo,

Horní Valy 2074, 688 01 Uherský Brod,
IČO: 00050211

úplné znění schválené na Shromáždění delegátů
dne 16.června 2025

Obsah:

Část I. Základní ustanovení 3
Část II. Činnost bytového družstva 3
Část III. Členství v bytovém družstvu 4
Část IV. Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu 13
Část V. Nájem družstevního bytu 13
Část VI. Orgány bytového družstva 21
Část VII. Organizace běžné činnosti bytové družstva 32
Část VIII. Omezení činnosti bytového družstva 32
Část IX. Hospodaření bytového družstva 33
Část X. Zrušení a zánik bytového družstva 36
Část XI. Společná a závěrečná ustanovení 37

Seznam zkratek:

ZOK – Zákon č. 90/2012, Sb., o obchodních společnostech a družstvech

NOZ – Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník

IČO – Identifikační číslo organizace

bytové družstvo – označení pro právnickou osobu PANORAMA, stavební bytové družstvo

nájemce – člen družstva, kterému je družstevní byt přenechán do užívání

družstevní byt – byt nebo nebytový prostor, který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva a je poskytován členovi družstva

informační deska – veřejně přístupná deska, která se nachází v sídle družstva a poskytuje informace pro členy

družstevní nebytový prostor – nebytový prostor, který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva a je poskytován členovi družstva do užívání

Část I. Základní ustanovení

Článek 1
Úvodní ujednání

1) Obchodní firma: PANORAMA, stavební bytové družstvo (dále jen „bytové družstvo“).

2) Sídlo firmy: Horní Valy 2074, 688 01 Uherský Brod.

3) IČO: 00050211

4) Bytové družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr XXXV, vložka 65. Bytové družstvo 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“) a obecně závaznými platnými právními předpisy (dále společně také “zákon“) a těmito stanovami.

Článek 2
Základní ujednání

1) Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Předmětem podnikání je dále správa domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a další činnosti za podmínek stanovených zákonem.

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

3) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Informační deska se zároveň zpřístupňuje členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

Část II. Činnost bytového družstva

Článek 3
Předmět činnosti

1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, a budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku bytového družstva.

2) Předmětem činnosti bytového družstva je zejména,
   a) zajišťování potřeb svých členů, především:
      aa) výstavba budov, bytů, a nebytových prostor;
      ab) provádění správy a zajišťování provozu budov s byty a nebytovými prostorami ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva a bytů a nebytových prostor ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva nebo jeho členů
      ac) poskytování (zajišťování) plnění spojených s užíváním budov, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví bytového družstva nebo členů bytového družstva;

ad) pronájem družstevních bytů a družstevních nebytových prostor a poskytování služeb souvisejících s jejich užíváním;

b) činnost za účelem podnikání spočívající především ve správě bytů, nebytových prostor a budov ve vlastnictví osob, které nejsou členy bytového družstva, především:

ba) provádění staveb, jejich změn a odstraňování

bb) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

bc) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech činnosti:

- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
- zprostředkování obchodu a služeb.

3) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen „družstevní byt“) se pro účely těchto stanov rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo prostřednictvím jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Část III. Členství v bytovém družstvu

Článek 4
Vznik členství

1) Členy bytového družstva mohou být pouze zletilé fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky.

2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem bytového družstva i osoba, která nesplňuje podmínky uvedené v odst. 1 tohoto článku.

3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
   a) dnem vzniku bytového družstva při založení bytového družstva;
   b) rozhodnutím představenstva bytového družstva o přijetí za člena bytového družstva;
   c) převodem nebo přechodem družstevního podílu;
   d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

4) Za člena nemusí být přijata osoba, jíž členství v bytovém družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 21.

5) Členství právnických osob je vyloučeno.

Článek 5
Přihláška do bytového družstva

1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo bytového družstva rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí.

2) Základní členský vklad je ve výši 3.000,-Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí bytového družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu bytového družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu. Podmínkou vzniku členství je

splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členského vkladu, stanovenému v rozhodnutí představenstva bytového družstva.

3) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi následující po dni, kdy byla bytovému družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být uchazeči doručeno doporučeným dopisem nebo datovou schránkou.

4) Bytové družstvo vrátí základní členský vklad (uhrazený další členský vklad) uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena bytového družstva.

Článek 6
Družstevní podíl

1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu.

2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, družstevní podíl může být součástí společného jmění manželů.

3) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.

Článek 7
Společné členství manželů

1) Společné členství v bytovém družstvu může vzniknout jen mezi manželi. 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. Jako společní členové mají jeden hlas.

2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.

3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle NOZ odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

5) Společné členství manželů zaniká:
   a) zánikem nebo zrušením společného jmění manželů;
   b) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle NOZ;
   c) smrtí jednoho z manželů.

Článek 8
Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v bytovém družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li s alespoň s jedním družstevním podílem spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, pokud dohoda člena bytového družstva s touto třetí osobou nestanoví jinak.

Článek 9
Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. Člen, jenž je vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem, kterého družstevního bytu.

Článek 10
Členská práva

1. Člen bytového družstva má právo zejména:
   a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce (delegáta) na jednání a rozhodování volebního obvodu, do něhož je zařazen;
   b) účastnit se osobně prostřednictvím svého delegáta na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva bytového družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo bytového družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
   c) volit a být volen do orgánů bytového družstva, splňuje-li podmínky zákona a těchto stanov,
   d) podílet se na výhodách poskytovaných bytovým družstvem;
   e) předkládat návrhy na zlepšení činnosti bytového družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti bytového družstva k příslušným orgánům bytového družstva a být o jejich vyřízení informován;
   f) uzavřít s bytovým družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu, splatí-li další členský vklad na výzvu bytového družstva, a to ve lhůtě a za podmínek stanovených představenstvem bytového družstva,
   g) uzavřít s bytovým družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu na základě uzavřené smlouvy podle písm. f) tohoto odstavce nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky stanovené stanovami, nebo dále na základě dohody o výměně bytu anebo na základě přechodu práv dědictvím,
   h) obdržet roční vyúčtování záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle zákona,
   i) na vypořádací podíl podle čl. 23 stanov,
   j) obdržet kopii zápisu ze shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením,
   k) nahlížet do seznamu členů bytového družstva dle článku 24 těchto stanov.

Článek 11
Členské povinnosti

Člen bytového družstva je povinen zejména:

a) dodržovat NOZ, ZOK, zákony a jiné závazné právní předpisy, tyto stanovy, vnitřní předpisy bytového družstva a rozhodnutí orgánů bytového družstva,
b) splnit další členský vklad podle čl. 13, popř. čl. 14 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu,
c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 31 a čl. 72) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,
d) uhradit bytovému družstvu zákonný úrok z prodlení za prodlení z titulu nájemného za družstevní byt a úhrad za služby spojené s jeho užíváním včetně nedoplatků z jejich vyúčtování;
e) hradit úhradu za úkony bytového družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena bytového družstva, a to ve výši schválené představenstvem bytového družstva,
f) chránit majetek bytového družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt (nebytové prostory a pozemky), jakož i společné prostory a zařízení domu,
g) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené bytovým družstvem převzít družstevní byt nebo uhradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným převzetím bytu, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevezme,
h) oznamovat a doložit bytovému družstvu včas, nejpozději do 30 (třiceti) dnů, změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a doručování písemností,
i) umožnit pověřeným zástupcům bytového družstva a osobám pověřeným bytovým družstvem, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytu, stavu měřidel, provádět opravy a údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému a bezpečnému provozu bytu, popř. ostatních bytů či domu jako celku,
j) podílet se na úhradě ztráty hospodaření střediska bytového hospodářství,
k) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty bytového družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty bytového družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla,
l) při převodu družstevního podílu dle čl. 19 a výměně bytu dle čl. 35 informovat bytové družstvo.

Článek 12
Členský vklad

1) Členský vklad tvoří základní členský vklad a další členský vklad podle čl.13 a čl. 14.

2) Základní členský vklad shodný pro všechny členy bytového družstva činí 3.000,- Kč. Po dobu trvání členství výše členského vkladu v bytovém družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle platných právních předpisů.

Článek 13
Další členský vklad

1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena:
   a) na pořízení příslušného domu nebo družstevního bytu formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu (pořizovací členský vklad).
   b) na přidělení uvolněného družstevního bytu nebo rozšíření družstevního bytu na úkon společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě (dodatečný další členský vklad).

2) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.

3) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, popis nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství.

4) Nepeněžitý vklad ocení znalec určený v souladu s ZOK, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.

5) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložením shromáždění delegátů.

Článek 14
Pořizovací další členský vklad

1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu, a to formou výstavby nebo koupě, účasti na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.

2) Člen se může dalším pořizovacím členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu v domě, na jeho technickém zhodnocení nebo pořízení pozemku k němu příslušejícího. Další členský vklad dle tohoto odstavce se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt družstevním bytem.

Článek 15
Dodatečný další členský vklad

1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu lze vedle úhrady dalšího členského vkladu pořizovacího podle předchozího článku 14 představenstvem podmínit splacením dalšího členského vkladu podle tohoto článku, nedohodlo-li se jiným způsobem na finančním vypořádání předcházejícím uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Výši dodatečného dalšího členského vkladu stanoví představenstvo s přihlédnutím k podmínkám na trhu a ekonomickým a hospodářským potřebám bytového družstva. Dodatečný další členský vklad není zdrojem hodnoty domu, bytu ani pozemku.

2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě.

Článek 16
Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká:
   a) dohodou uzavřenou mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva,
   b) vystoupením člena,
   c) vyloučením člena,
   d) převodem družstevního podílu,
   e) přechodem družstevního podílu,
   f) smrtí člena bytového družstva,
   g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena bytového družstva,
   h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
   i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci.

2) Členství v bytovém družstvu se obnovuje, jestliže byl:
   a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodu než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující;
   b) zanikly účinky exekučního příkazu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

   Členství se obnoví dnem, kdy je bytovému družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 (čtyř) měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li bytové družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí bytovému družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v bytovém družstvu neobnoví.

Článek 17
Dohoda o zániku členství

1) Dohodne-li se bytové družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.

2) Dohodu o skončení členství uzavírají bytové družstvo a člen písemně.

Článek 18
Vystoupení z bytového družstva

1) Člen může z bytového družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím lhůty 6 (šest) měsíců, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z bytového družstva.

2) Člen družstva dále může z družstva vystoupit v případech a za podmínek vymezených zákonem.

3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva bytového družstva.

Článek 19
Převod družstevního podílu

1) Člen může převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství dle zákona a čl. 4 těchto stanov.

2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči bytovému družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu bytovému družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Podpisy nabyvatele i převodce na listině, kterou se bytovému družstvu prokazuje převod družstevního podílu, musí být úředně ověřeny.

3) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (nebo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu), dochází k převodu nájmu nebo práva na uzavření nájemní smlouvy 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 anebo s právem na uzavření nájemní smlouvy.

4) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

5) Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl.9.

Článek 20
Přechod družstevního podílu

1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu včetně práv a povinností s tím spojených.

2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

3) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem bytového družstva, je oprávněn svou účast v bytovém družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 (jeden) měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce ode dne jejího doručení bytovému družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem bytového družstva nestal.

Článek 21
Vyloučení člena z bytového družstva

1) Člen může být z bytového družstva vyloučen rozhodnutím představenstva bytového družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů bytového družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro bytové družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti bytovému družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.

2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva vyloučit i tehdy, pokud:
   a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;

b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti bytovému družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

3) Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.

4) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena bytového družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena bytového družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti bytovému družstvu a nebo proti členovi bytového družstva.

5) O vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

6) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 (tří) měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.

9) Bytové družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v bytovém družstvu nezaniklo.

Článek 22
Zánik bytového družstva

Členství zaniká zánikem bytového družstva bez právního nástupce dnem výmazu bytového družstva z veřejného rejstříku.

Článek 23
Vypořádací podíl

1) Zánikem členství bez právního nástupce dle ust. čl. 16 odst.1 písm. a), b), c), g), h), i) vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům, kteří se nestali členy bytového družstva, nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná:
   a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu podle čl. 25) základnímu členskému vkladu,
   b) u člena, kterému vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu podle čl. 25 základnímu členskému vkladu (čl. 12 odst. 1) a dalšímu členskému vkladu (čl. 13 a čl. 14),
   c) u člena, jemuž bytové družstvo převedlo byt do vlastnictví podle zvláštního zákona
      ca) nule, jestliže základní členský vklad převodem bytu do vlastnictví člena zanikl, protože byl zdrojem financování převedeného bytu a člen neměl v družstvu další členský vklad,
      cb) základnímu členskému vkladu (čl. 12 odst. 1), jestliže základní členský vklad zdrojem financování převedeného bytu nebyl.

2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 (tří) měsíců po schválení roční účetní uzávěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může bytové družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.

3) Výplata vypořádacího podílu podle odst. 1 písm. b) je vázána vždy na vyklizení družstevního bytu a jeho předání bytovému družstvu.

4) Zanikne-li nájemní poměr člena k bytovému družstvu bez zániku členství jiným způsobem než převodem bytu do jeho vlastnictví, vznikne členovi nárok na výplatu dalšího členského vkladu (čl. 13 a čl. 14), uplynutím 3 (tří) měsíců od schválení roční účetní uzávěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal byt užívat a vyklizený jej předal bytovému družstvu.

5) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku bytového družstva.

6) Při výplatě vypořádacího podílu započte bytové družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu bytového družstva.

Článek 24
Seznam členů

1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů, zvlášť eviduje členy-nájemce bytů a nebytových prostor a zvlášť členy nebydlící. Do seznamu členů se zapisuje:
   a) jméno, příjmení, datum narození a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování, telefonní spojení a adresa elektronické pošty nebo datové schránky,
   b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu,
   c) do seznamu členů se zapisuje dále rodné číslo člena, které se nepředkládá k nahlédnutí dalším členům, slouží jen pro účely plnění povinností bytového družstva plynoucích z jiných zákonů.

2) Člen je povinen oznámit a 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 prokázána. Osobní údaje členů bytového družstva zpracovává za účelem evidence členů bytového družstva a jim příslušejících práv a povinností a za účelem správy bytů.

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

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

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

6) Přestane-li být člen bytového družstva jeho členem, bytové družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne bytové družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.

Část IV. Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 25
Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

1) Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniká členovi družstva za podmínek určených těmito stanovami přidělením družstevního bytu a úplným splněním s družstevním bytem spojené vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu a rovněž k dodatečnému dalšímu členskému vkladu, byl-li stanoven.

2) O přidělení družstevního bytu rozhoduje představenstvo.

Článek 26
Přenechání družstevního bytu do nájmu na dobu určitou

Bytové družstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt fyzické osobě, popř. právnické osobě, i když nejde o člena bytového družstva, v případě, kdy o byt nemá zájem žádný z členů bytového družstva. Podmínky užívání bytu se určí v nájemní smlouvě.

Část V. Nájem družstevního bytu

Článek 27
Vznik nájmu družstevního bytu

1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou bytové družstvo (pronajímatel) přenechá svému členu (dále jen „nájemce“) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

2) Při převodu nebo přechodu družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými, a ve stavu bytu, v jakém se nachází ke dni převodu anebo přechodu.

3) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
   a) na základě budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu,
   b) převodem družstevního podílu podle čl. 19
   c) na základě dohody o výměně bytu,
   d) na základě přechodu družstevního podílu.

4) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí být písemnou formou.

Článek 28
Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

1) Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek bytového družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu družstevního bytu a domu bytovým družstvem nebo společenstvím vlastníků jednotek, jestliže v domě vzniklo.

2) S nájemcem družstevního bytu mohou na základě jeho práva v bytě bydlet jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen nájemce neprodleně oznámit bytovému družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

3) Kromě práva užívat byt má nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

4) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajištující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

5) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 (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 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 hrubé porušení povinností nájemce.

6) Bytové družstvo má právo požadovat, 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 podmínkách.

7) Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné

užívání. Tato povinnost neplatí v případě předání bytu před rekonstrukcí nebo ve stádiu rozestavěnosti.

Článek 29
Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu

1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně individuální výměny vstupních dveří a zárubní a výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovaných v platných právních předpisech, se neuplatní. Jsou to zejména:

   - opravy, nátěry, výměna zámků a kování zárubní všech dveří v bytě včetně vstupních dveří do bytu a příslušné sklepní kóje nebo komory k bytu,
   - opravy a výměna sporáku, kuchyňské linky, vodovodních baterií, WC a koupelnového zařízení,
   - opravy a nátěry radiátorů ÚT (nejsou-li součástí celkové hromadné nebo individuální opravy v domě způsobené nevyhovujícím technickým stavem),
   - opravy a výměna oken včetně kování a nátěrů (nejsou-li součástí celkové opravy nebo rekonstrukce domu a netvoří společnou část domu),
   - opravy a nátěry balkonů a lodžií příslušejících k bytu (nejsou-li součástí celkové opravy nebo rekonstrukce domu a netvoří společnou část domu)
   - opravy a rekonstrukce bytových jader, pokud nejsou součástí rekonstrukce domu,
   - opravy a rekonstrukce podlah,
   - opravy a výměna el. instalace, zásuvek a vypínačů, včetně jističů v bytě (nejsou-li součástí celkové opravy nebo rekonstrukce domu a netvoří společnou část domu)
   - opravy a výměna rozvodů studené a teplé vody, odpadního potrubí po napojení na stupačku.

   Nájemce je povinen při provádění oprav zajistit (zachovat) přístupnost v rozsahu min. 60 x 80 cm k instalační šachtě pro opravy a výměny rozvodů vody, kanalizace, plynu a vzduchotechniky.
   Nájemce je rovněž povinen zajistit revize elektro, plynu a další odborné prohlídky (plynové zařízení) v bytě dle platných právních předpisů.

2) Z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice dle čl. 72 těchto stanov jsou v bytě hrazeny mj. tyto opravy a výměny:
   - opravy a výměny radiátorů ÚT (jsou-li součástí celkové hromadné nebo individuální výměny v domě způsobené nevyhovujícím technickým stavem za podmínky, že nedošlo k technickému znehodnocení vinou nájemce),
   - opravy a výměna uzavíracích ventilů studené a teplé vody, svislé rozvody v instalační šachtě (rozvody vody, kanalizace, plynu, vzduchotechniky) včetně odboček, televizní rozvody a rozvody internetu,
   - rozvody ÚT,
   - opravy a výměna účastnické zásuvky STA
   - opravy a výměna, domovního telefonu a zvonků
   - opravy regulačních uzavíracích ventilů radiátorů ÚT
   - montáž a výměna vodoměrů, měřidel tepla a ventilů na radiátorech.

3) V bytech se samostatným vytápěním a přípravou teplé vody hradí nájemce veškeré opravy a výměnu kotlů, topidel, radiátorů a ohřívačů vody.

4) Systémy společné televizní antény (STA), domovní telefony, včetně zvonků a centrálního zamykání, centrální vzduchotechnické zařízení a další společné systémy jsou zařízením bytového domu a zasahovat do těchto systémů je možné jenom se souhlasem bytového družstva.

5) Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nájemce družstevního bytu je dále povinen provádět včas opravy a běžnou údržbu bytu dle č.29 odst. 1 těchto stanov. Nestane-li se tak, má bytové družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

6) Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu bytovému družstvu potřebu oprav uvedených odst.2 tohoto článku a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li bytové družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon práva nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění bytového družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho úhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u bytového družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 (šesti) měsíců od odstranění závad.

7) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedení instalace nebo údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení dalších udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav, realizovaných přímo bytovým družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a jsou ve vlastnictví bytového družstva.

8) Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu bytového družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je bytové družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. V domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

9) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního domu rozhoduje představenstvo, přihlédne přitom ke stanovisku a oprávněným zájmům členů bytového družstva v domě. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci domu včetně společných částí domu užívaných nájemcem v domech rozdělených na jednotky rozhodují vlastníci jednotek nebo příslušný orgán společenství vlastníků. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do bytu.

Článek 30
Držení domácích zvířat

1) Nájemce nese plnou odpovědnost za chovaná domácí zvířata v bytě, je povinen dbát, aby chov zvířat nepůsobil v domě ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům, aby nebyli obtěžováni pachem, hlukem a byla dodržována čistota v domě a okolí.

2) Je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy, týkající se chovu zvířat. Je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně chovu nebezpečných druhů a je zakázáno držení živočichů, kteří mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných).

3) V případě, že dojde ke znečištění společných prostor domu, je povinen nájemce toto ihned vlastním

nákladem odstranit, popř. pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, uhradí tyto nájemce na vlastní náklady.

Článek 31
Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu

1) Nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši skutečně vynaložených nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období a zálohy na úhradu nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu stanoví bytové družstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.

2) Součástí nájemného je pravidelný nebo mimořádný příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví bytové družstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na investice do příštích období a nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.

3) Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, se platí zálohově, vyjma příspěvku na správou bytového družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření, a to měsíčně, nejpozději do posledního dne příslušného měsíce. Vyúčtování zálohy provede bytové družstvo s nájemcem v souladu se zákonem. Dlouhodobá záloha se do vyúčtování nezahrnuje.

4) Vyúčtováním zjištěný přeplatek bytové družstvo nájemci uhradí ve lhůtě dle zákona. V téže době je nájemce povinen uhradit bytovému družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek. V případě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu započte bytové družstvo své splatné pohledávky vůči pohledávce nájemce družstevního bytu.

5) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebo nedoplatek z vyúčtování záloh ve lhůtě jejich splatnosti, je povinen zaplatit bytovému družstvu úrok z prodlení dle zákona.

6) Bytové družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z bytového družstva, a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom bytové družstvo.

Článek 32
Sleva z nájemného

1) Nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud bytové družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, za kterou odpovídá, a která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodu ležícího na straně bytového družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo byla poskytována vadně a jestliže se užívání bytu v důsledku toho prokazatelně zhoršilo. Nájemci toto právo nevznikne, jestliže příčinou závady zhoršující jeho užívání je neprovedení oprav, které si měl nájemce zajistit sám nebo neodstranění vad, které měl nájemce odstranit sám na vlastní náklady v souladu s čl. 29 odst.1.

2) Stejné právo má nájemce družstevního bytu, jestliže se stavebními úpravami v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

3) Nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je bytové družstvo řádně a včas neplní.

4) Nájemce družstevního bytu nemá právo na přiměřenou slevu, pokud nevhodným užíváním bytu a svým jednáním přispěl ke zhoršení kvality bytu.

5) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u bytového družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 (šesti) měsíců ode dne odstranění závad.

Článek 33
Společný nájem družstevního bytu

1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.

2) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

3) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

4) Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

5) Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:
   a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v bytovém družstvu,
   b) dohodou (rozvedených) manželů, popř. rozhodnutím soudu,
   c) smrtí jednoho z manželů,
   d) zánikem nájmu družstevního bytu.

7) Nevzniklo-li společné členství manželů v bytovém družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem bytového družstva.

8) Vzniklo-li manželům společné členství v bytovém družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

9) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy bytového družstva, stává se členem bytového družstva a nájemcem družstevního bytu ten, který zdědil členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy bytového družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem bytového družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Článek 34
Podnájem družstevního bytu (části bytu)

1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem bytového družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod k postupu podle článku 21 stanov.

2) Bytové družstvo nedá souhlas k podnájmu bytu, jestliže se má podnájemcem stát osoba, která se dopustila trestného činu proti majetku bytového družstva a jeho členům nebo je proti ní vedeno trestní řízení v této věci, a osobě, která dříve hrubě narušovala soužití osob v domě a bránila řádnému užívání bytů ostatním nájemníkům, nebo vede jakýkoliv soudní spor, týkající se záležitostí bytového družstva.

3) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem a ani na žádnou jinou bytovou náhradu.

Článek 35
Výměna družstevního bytu

1) Nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem představenstva bytového družstva dohodu o výměně bytu spojenou s převodem družstevních podílů. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu.

2) Jestliže nájemce družstevního bytu vyměňuje byt s osobou, která není členem bytového družstva, představenstvo bytového družstva dohodu neschválí, dokud se tato osoba nestane členem bytového družstva.

3) Jde-li o výměnu bytů v témže bytovém družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutím představenstva bytového družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých bytových družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.

Článek 36
Zánik nájmu družstevního bytu

1) Nájem družstevního bytu zaniká:
   a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle článku 16 těchto stanov,
   b) písemnou dohodou mezi bytovým družstvem a nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
   c) převodem družstevního bytu do vlastnictví nájemce.

2) Po skončení nájmu družstevního bytu, s výjimkou zániku nájmu podle odstavce 1 písm. c), je bývalý nájemce družstevního bytu tento družstevní byt povinen vyklidit a bytovému družstvu odevzdat, a to bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu. Vyklizení družstevního bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

3) Nájemce odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem končí. Družstevní byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

4) Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu bytového družstva, pokud nesdělí bytové družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví bytového družstva.

Článek 37
Nájem družstevních nebytových prostor

1. Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru a o právech a povinnostech nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Článek 38
Zajištění řádného využití družstevních bytů

1) Bytové družstvo dbá, aby družstevní byty byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.

2) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem bytového družstva.

3) Družstevní byt nesmí být užíván k podnikání a nesmí sloužit jako provozovna takového podnikání, zejména pak nesmí být využíván k opakovanému krátkodobému podnájmu za účelem poskytování ubytovacích a jiných obdobných služeb bez souhlasu bytového družstva.

4) Porušení ustanovení tohoto článku uvedených v odst. 2 a 3 je považováno za závažné porušení členských povinností.

Článek 39
Sloučení a rozdělení družstevních bytů

1) Družstevní byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) nebo rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva bytového družstva.

2) Představenstvo bytového družstva povolí sloučení nebo rozdělení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

3) Souhlas představenstva bytového družstva se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné dle zákona.

4) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu představenstvo bytového družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a popř. i zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

Část VI. Orgány bytového družstva

Článek 40
Struktura orgánů

1) Orgány bytového družstva jsou:
   a) shromáždění delegátů
   b) představenstvo
   c) kontrolní komise

2) Orgány bytového družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov bytového družstva a zákona spadají do jejich působnosti.

Článek 41
Volba a funkční období orgánů bytového družstva

1) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

2) Do volených orgánů bytového družstva mohou být voleni jen členové bytového družstva starší 18 let, kteří mají uzavřenou smlouvu o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou a splňují podmínky zákona a těchto stanov.

3) Funkční období členů orgánů bytového družstva činí 5 (pět) let. Pokud byl člen orgánu zvolen do orgánu bytového družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu bytového družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu bytového družstva.

4) Členové orgánů bytového družstva mohou být voleni do orgánů bytového družstva opětovně.

5) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svou funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.

6) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen to oznámit orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení, nejdéle však do 3 (tří) měsíců po doručení oznámení o odstoupení. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 (dvou) měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

7) Zvolení náhradníci členů orgánů bytového družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.

8) Není-li náhradník zvolen, může příslušný orgán bytového družstva povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.

9) Ustanovení odst. 7), 8) platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.

10) Členové orgánů družstva mají nárok na odměnu stanovenou ve smlouvě o výkonu funkce anebo ve vnitřním předpise bytového družstva, schválenými shromážděním delegátů.

Článek 42
Zákaz konkurence členů orgánů bytového družstva

1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

2) Členové představenstva a kontrolní komise bytového družstva nesmějí být podnikateli a ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s předmětem činnosti zabývajícím se správou a provozem bytových domů s byty a nebytovými prostorami, pokud se nejedná o právnické osoby, jejichž společníkem je bytové družstvo.

3) Členové představenstva a členové kontrolní komise nesmějí být mezi sebou manžely, registrovanými partnery, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nesmějí být zaměstnanci družstva.

Článek 43
Odpovědnost za škodu členů orgánů bytového družstva

1) Členové orgánů bytového družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, a dodržovat obecně závazné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů bytového družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. Výkon funkce je činností osobní povahy, funkci členové vykonávají nezastupitelně sami za svou osobu. Pokud při výkonu funkce způsobí bytovému družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

2) Nároky bytového družstva z odpovědnosti členů orgánů bytového družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky bytového družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.

Článek 44
Jednání orgánů bytového družstva

1) Kolektivní orgány bytového družstva jsou způsobilé se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina zúčastněných, pokud stanovy a zákon neurčují jinak.

2) Orgány bytového družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.

3) Každému členu bytového družstva (společným členům) i každému členu orgánu bytového družstva náleží jeden hlas.

4) V orgánech bytového družstva se hlasuje veřejně, není-li těmito stanovami stanoveno jinak. V jednotlivých případech se může jednací orgán usnést na hlasování tajném.

5) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky (per rollam).

6) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.

7) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením.

8) O průběhu jednání všech orgánů bytového družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
   a) datum a místo konání schůze
   b) přijatá usnesení
   c) výsledky hlasování
   d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

9) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

10) Každý člen orgánu bytového družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

11) Schválené usnesení shromáždění delegátů bytové družstvo zveřejní vyvěšením na informační desce do 60 dní ode dne jeho přijetí.

12) Podrobnosti postupu orgánů bytového družstva při volbách a odvolávání, jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád.

Článek 45
Působnost shromáždění delegátů

1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem bytového družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti bytového družstva, kontrolovat činnost bytového družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.

2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
   a) přijímat a měnit stanovy, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti
   b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád shromáždění delegátů
   c) volit a odvolávat členy a náhradníky představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech,
   d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti bytového družstva,
   e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření,
   f) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta,

g) schvalovat podmínky převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví,
h) schvalovat statuty fondů,
i) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
j) rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva v případech určených ve stanovách
k) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení bytového družstva nebo o změně právní formy,
l) rozhodovat o způsobu stanovení odměny členům orgánů a schvalovat smlouvu o výkonu funkce
m) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.

3) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se bytového družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradí, pokud nejde o otázky týkající se řízení bytového družstva. Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na témže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.

Článek 46
Volební obvody

1) Volební obvody delegátů (dále jen „volební obvod“) jsou jako organizační jednotky vytvářeny za účelem zajištění volby delegátů zastupujících členy volebního obvodu na shromáždění delegátů a zajištění základní informovanosti členů volebního obvodu o činnosti družstva. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo.

2) Volební obvody jsou vytvářeny tak, aby odpovídaly budovám (hospodářským střediskům), které jsou ve správě družstva, nebo seskupením budov, které jsou ve správě družstva, ve stejné lokalitě. Další volební obvody mohou být vytvářeny tak, aby zohlednily specifické postavení určité skupiny členů družstva.

3) Členové družstva jsou zařazováni do volebního obvodu, dle svého výběru tam, kde se nachází byt, k němuž má uzavřenu nájemní smlouvu. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů.

4) Představenstvo bytového družstva určuje klíč pro volbu delegátů a stanovuje jejich počet a podmínky volby delegátů.

5) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta.

6) Delegáta volí a odvolávají členové bytového družstva zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen bytového družstva jeden hlas. Volba může proběhnout i písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky (per rollam).

7) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.

8) Volby delegátů zajišťuje a organizuje bytové družstvo. Delegát je volen na funkční období 5(pěti) let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.

9) Bytové družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn bytové družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.

10) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích. Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů.

Článek 47
Svolání shromáždění delegátů

1) Jednání shromáždění delegátů bytového družstva svolává představenstvo podle potřeby a důležitého zájmu družstva, nejméně jednou ročně a koná se v obci sídla bytového družstva. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že 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, nebo bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od doručení žádosti, požádá-li o to písemně:
   a) 10 % zvolených delegátů,
   b) kontrolní komise.
3) Jestliže představenstvo nesvolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo do 30 (třiceti) dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval shromáždění delegátů, oprávněna svolat shromáždění delegátů sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popř. delegátů bytového družstva.

4) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje pozvánkou zaslanou nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem konání všem delegátům v písemné podobě nebo se souhlasem delegáta pouze v elektronické podobě na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději 15 (patnáct) dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují firmu a sídlo družstva, datum, hodinu, program a místo jednání. Dále obsahuje označení, zda je svoláváno řádné shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.

5) Na žádost 10 % zvolených delegátů, min. 3 (tří) delegátů nebo kontrolní komise, zařadí představenstva jimi určenou záležitost na pořad jednání shromáždění delegátů. Představenstvo zařadí jimi určenou záležitost na pořad jednání, pokud žádost došla po zaslání pozvánky na shromáždění delegátů. Představenstvo zašle delegátům doplnění programu jednání shromáždění delegátů ve lhůtě do 10 (deseti) dnů před konáním shromáždění delegátů. Jestli-že takového zaslání již není možné, lze určenou záležitost na pořad programu shromáždění delegátů zařadit jen za účasti a souhlasu všech pozvaných delegátů.

6) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.

7) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů. Při hlasování má každý delegát jeden hlas.

8) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Článek 48
Usnášeníschopnost shromáždění delegátů

1) Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.

2) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud jiný právní předpis nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.

3) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, se postupuje dle zákona.

4) K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas delegátů, kteří zastupují alespoň 3/4 všech členů bytového družstva.

5) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
   a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov;
   b) zrušení bytového družstva s likvidací;
   c) přeměnu bytového družstva;
   d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti bytového družstva.

6) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do 3 (tří) týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů, nejpozději však 10 (deset) dnů před konáním náhradního shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna alespoň jedna čtvrtina delegátů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných delegátů.

7) Stanovy připouští rozhodování shromáždění delegátů per rollam – korespondenčně nebo pomocí technických prostředků. Rozhodování se uskuteční podle pravidel upravených zákonem pro

rozhodování členské schůze per rollam. Podrobná pravidla může stanovit představenstvo bytového družstva.

Článek 49
Neplatnost usnesení shromáždění delegátů

1) Každý člen družstva, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení NOZ upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů bytového družstva. Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy.

2) Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že:
   a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami bytového družstva nebo zákonem;
   b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění není zvolen delegát;
   c) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.

3) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu bytového družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst.1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

Článek 50
Představenstvo

1) Představenstvo je statutárním orgánem bytového družstva. Představenstvu přísluší obchodní vedení bytového družstva, řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.

2) Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby.

3) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti bytového družstva, svolává a připravuje jeho jednání.

4) Představenstvo má 5 (pět) členů a 2 (dva) náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí určeného při jejich volbě vyjádřeného jejich číslem náhradníka.

5) Není-li náhradníka člena představenstva, který by nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, může představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva do příštího shromáždění delegátů.

6) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.

7) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.

8) Člen představenstva může z funkce odstoupit.

9) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.

10) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva, (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy).

Článek 51
Způsob jednání

1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem bytového družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda, v jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.

2) Představenstvo může pověřit člena představenstva výkonem samostatné působnosti.

3) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za bytové družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.

4) Členové nebo pracovníci bytového družstva jsou oprávněni činit jménem bytového družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů v rozsahu stanoveném organizačním řádem bytového družstva nebo je-li to v obchodním styku obvyklé.

5) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním bytového družstva jinou fyzickou nebo právnickou osobu.

Článek 52
Schůze představenstva

1) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 (deseti) dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

2) Schůzí představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise.

3) Schůzi představenstva svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, pozvánkou zaslanou všem členům představenstva alespoň 2 (dva) dny před konáním schůze představenstva elektronickou poštou, pokud se představenstvo neusnese jinak hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem většiny přítomných členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.

4) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Článek 53
Hlasování mimo schůzi představenstva (per rollam)

1) Předseda představenstva může rozhodnout, že se rozhodnutí představenstva uskuteční per rollam.

2) V případě rozhodování per rollam zašle předseda nebo pověřený člen představenstva všem členům představenstva písemný návrh rozhodnutí. Členové představenstva mohou pro hlasování per rollam využít různé formy, včetně on-line hlasování. Pokud člen představenstva ve lhůtě 5 (pět) kalendářních dnů, nedoručí souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem usnesení nesouhlasí. Výsledek hlasování oznámí předseda všem členům bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 (patnáct) dnů; v oznámení musí být celé znění usnesení a výsledek hlasování.

3) Rozhodnutí per rollam se písemně zaznamenají do zápisu na nejbližším jednání schůze představenstva. Podklady do zápisu předá předseda představenstva nebo jím pověřená osoba.

Článek 54
Předseda představenstva

1) Předsedovi představenstva přísluší zejména:
   a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
   b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách,
   c) řídit běžnou činnost bytového družstva (pokud není obsazeno místo ředitele bytového družstva),
   d) samostatně právně jednat za bytové družstvo vůči zaměstnancům bytového družstva (pokud není obsazeno místo ředitele bytového družstva).

2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

3) Předseda představenstva je odměňován na základě smlouvy o výkonu funkce a dle směrnice o odměňování.

Článek 55
Rozhodování o bytových otázkách

1) V této činnosti předseda představenstva, pokud není těmito činnostmi pověřen při výkonu funkce ředitel:
   a) uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu podle čl. 10 písm. f),
   b) uzavírá smlouvu o nájmu družstevního bytu, podle čl. 10 písm. g),
   c) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu
   d) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ust. čl. 34,
   e) uzavírá s nájemcem družstevního bytu dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle ust. čl. 36 ,
   f) uzavírá smlouvy o nájmu družstevního bytu na určitou dobu podle čl. 26.
   g) informuje členy bytového družstva ohledně hospodaření v rámci středisek bytového hospodářství, získává jejich podněty a stanoviska, svolává dle potřeby domovní schůzi.

2) O žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do 30 (třiceti) dnů od jejich podání.

3) O své činnosti podle odst. l) informuje předseda představenstvo.

4) Předseda v záležitostech uvedených v tomto článku jedná a podepisuje samostatně.

Článek 56
Působnost kontrolní komise

1) Kontrolní komise kontroluje činnost bytového družstva a projednávat stížnosti členů bytového družstva.

2) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.

3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva informace o hospodaření bytového družstva. Představenstvo a ředitel jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení bytového družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů bytového družstva.

4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na sjednání nápravy.

5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů.

6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

7) Při své činnosti kontrolní komise dbá zájmů bytového družstva a zachovává veškeré povinnosti, které jsou spojeny s ochranou osobních údajů členů, klientů, pracovníků a dále zachovává práva třetích osob, které vykonávají pro bytové družstvo hospodářskou činnost tak, aby nedošlo ke škodám.

Článek 57
Složení a jednání kontrolní komise

1) Kontrolní komise má 3 (tři) členy.

2) Členy kontrolní komise volí shromáždění delegátů. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva a zaměstnanci bytového družstva.

3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.

4) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech bytového družstva je nezávislá.

5) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.

6) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.

7) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit.

8) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.

9) Kontrolní komise, jejíž počet neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů.

10) Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně jednou za 3 (tři) měsíce.

11) Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise písemnou pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň 2 (dva) dny před konáním schůze elektronickou poštou. V pozvánce se uvede datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise.

12) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Článek 58
Pomocné orgány

1) K zajištění své činnosti mohou orgány bytového družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.

2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.

3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.

Článek 59
Zastupování bytového družstva ve společenství vlastníků

1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je bytové družstvo členem, zastupuje bytové družstvo předseda představenstva nebo pověřený člen představenstva anebo zmocněnec, kterým je osoba pověřená představenstvem.

2) Předseda nebo pověřený člen představenstva nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu bytového družstva a jejich členů.

Část VII. Organizace běžné činnosti bytové družstva

Článek 60
Ředitel bytového družstva

1) Běžnou činnost bytového družstva organizuje a řídí ředitel, který je buď předsedou představenstva pověřeným výkonem funkce ředitele bytového družstva, nebo zaměstnancem bytového družstva na základě pracovní smlouvy na pracovním místě ředitel bytového družstva.

2) Pokud je funkce ředitele vykonávána předsedou představenstva pověřeným výkonem uvedené funkce, jedná a podepisuje předseda představenstva způsobem stanoveným v článku 51 těchto stanov Pokud je funkce ředitele družstva vykonávána zaměstnancem, který není současně předsedou představenstva, je ředitel oprávněn jednat za bytové družstvo a podepisovat za něj v rozsahu stanoveném ve vnitřních předpisech bytového družstva schválených představenstvem.

Článek 61
Běžná činnost bytového družstva

1) Za účelem informování členů bytového družstva, včetně poskytování informací o návrzích a výsledcích hospodaření středisek bytového hospodářství, za účelem zajištění běžné organizační činnosti a k získání podnětů od členů bytového družstva, svolá bytové družstvo domovní schůzi, popř. ustanoví domovníka.

Část VIII. Omezení činnosti bytového družstva

Článek 62
Omezení majetkové dispozice

1) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže převodem předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové bytového družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

2) Odstavec 1) se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.

3) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Část IX. Hospodaření bytového družstva

Článek 63
Financování činnosti bytového družstva

1) Bytové družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti příp. z jiných zdrojů.

2) Bytové družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.

Článek 64
Bytové hospodářství

1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá.

2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů, dále z příspěvků vlastníků jednotek podle těchto stanov a NOZ a z jiných zdrojů.

3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva, nebo schůze společenství vlastníků. Člen bytového družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt.

Článek 65
Ostatní hospodaření

1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává bytové družstvo zejména z příspěvků a odměn na správu, z pronájmu bytových a nebytových prostor a jiných poplatků, příp. z dalších zdrojů.

2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství, příp. mimo střediska svépomocné družstevní výstavby.

3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí bytové družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zisk po zdanění použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k úhradě ztráty z minulých let, k přídělům do nedělitelného fondu, příp. do ostatních fondů.

4) Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, stanoví svým rozhodnutím shromáždění delegátů.

5) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí bytové družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
   - z nedělitelného fondu nebo jiného fondu ze zisku,
   - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů.

6) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření bytového družstva a při likvidačním schodku rozhodne shromáždění delegátů o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

Článek 66
Fondy bytového družstva

1) Bytové družstvo povinně vytváří základní kapitál a nedělitelný fond.
   Bytové družstvo dále podle potřeby vytváří:
   - fond pořizovacích dalších členských vkladů
   - fond družstevní výstavby
   - doplňkový fond družstevní výstavby
   - dlouhodobou zálohu na opravy a dodatečné investice
   - sociální fond.

   Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitřními předpisy.

Článek 67
Základní kapitál

1) Základní kapitál bytového družstva tvoří souhrn základní členských vkladů.

2) Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v bytovém družstvu.

Článek 68
Nedělitelný fond

1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření.

2) Zdroje nedělitelného fondu lze použít na úhradu ztráty ostatních hospodářských středisek a na tvorbu ostatních kapitálových fondů a ostatních fondů.

3) Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy za trvání bytového družstva.

Ostatní kapitálové fondy

Článek 69
Fond pořizovacích dalších členských vkladů

1) Fond dalších členských vkladů, se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů dlouhodobé zálohy na opravy a investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení nebo pořízení pozemku příslušejícího k budově.

2) Prostředky fondu lze použít na úhradu nákladů spojených s financováním investic spojených s družstevním nabýváním bytů a nebytových prostor, dalšího technického zhodnocení, k vrácení dalšího členského vkladu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.

3) Zdroje fondu se použijí na částečnou úhradu při převodu družstevního bytu (místnosti nesloužící k bydlení) z družstevního do osobního vlastnictví uživatelů podle platných předpisů.

4) Fond se eviduje odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Článek 70
Fond družstevní výstavby

1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby, nebo z jiných fondů při financování technického zhodnocení budov nebo jednotek nebo pořízení pozemku příslušejícího k budově nebo spoluvlastnického podílu příslušejícího k jednotce.

2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s činností uvedenou v odstavci 1). Fond se snižuje při převodu jednotek z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

3) Fond se eviduje odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Článek 71
Doplňkový fond družstevní výstavby

1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů investičního majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných družstvem, jejichž pořízení nebylo financováno dalším členským vkladem člena družstva a tento majetek se odepisuje.

2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby.
3) Fond se eviduje odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Článek 72
Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1) Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými a mimořádnými příspěvky z nájemného a z příspěvků od vlastníků jednotek podle výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu, nebylo-li určeno jinak.

2) Dlouhodobou zálohu lze použít k financování oprav, údržby společných částí domu a pozemku, na rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení majetku, případně k financování dalších provozních nákladů.

3) Dlouhodobá záloha se eviduje odděleně podle domů s vymezenými jednotkami.

Ostatní fondy

Článek 73
Sociální fond

1) Sociální fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření nebo převodem z nedělitelného fondu ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.

2) Fond se používá na úhradu sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s kolektivní smlouvou, smlouvou o výkonu funkce nebo vnitřními předpisy bytového družstva.

3) Fond nelze rozdělit mezi členy bytového družstva.

Část X. Zrušení a zánik bytového družstva

Článek 74
Zrušení bytového družstva

1) Bytové družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

2) O zrušení bytového družstva rozhoduje shromáždění delegátů. Rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení bytového družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.

3) Po zrušení bytového družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení bytového družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.

4) Zrušuje-li se bytové družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje zákon.

5) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu, zruší bytové družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže bytové družstvo:
   a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek,
   b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik bytového družstva zákonem,
   c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se,
   d) není schopno po dobu delší než 1 (jeden) rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel,
   e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy,
   f) porušuje závažným způsobem ustanovení ZOK o hospodaření se svým majetkem,
   g) provozuje činnost, která je v rozporu se zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů bytového družstva.

6) V případě, že soud rozhodl o zrušení bytového družstva, jmenuje likvidátora.

Článek 75
Likvidace bytového družstva

1) Dnem, kdy je bytové družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace. Při likvidaci bytového družstva se postupuje podle zákona.

2) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.

3) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.

4) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.

5) 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.

Část XI. Společná a závěrečná ustanovení

Článek 76
Oznamování rozhodnutí a sdělování informací

1) Rozhodnutí orgánů bytového družstva dotýkající se jednotlivých členů bytového družstva nebo jednotlivých orgánů bytového družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.

2) Lhůta k podání odvolání činí 15 (patnáct) dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí, pokud zákon neurčí lhůtu jinou.

3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do 3 (tří) měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu bytového družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo podáno.

4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.

5) O odvolání proti rozhodnutí předsedy představenstva rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.

6) Představenstvo, popř. předseda představenstva může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Článek 77
Podněty členů

1) O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů bytového družstva rozhodují orgány bytového družstva nejdéle do 30 (třiceti) dnů od jejich podání. V případech, kdy podněty vyžadují delší dobu k jejich vyřízení, bude člen o průběhu vyřizování informován ve stejně lhůtě. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán bytového družstva člena doporučeným dopisem.

2) Neobdrží-li člen stanovisko v určené lhůtě je oprávněn si vyžádat stanovisko o průběhu vyřizování.

Článek 78
Doručování

1) Bytové družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. osobně, elektronicky, datovou schránkou, nebo prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen družstvu písemně oznámil.

2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, stanovami nebo jednacím řádem bytového družstva, či jiným vnitřní předpisem bytového družstva.

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

4) Povinnost bytového družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
   a) při doručování písemností členem orgánu nebo pracovníkem bytového družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
   b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí do vlastních rukou. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti zmařil či odmítl.

Článek 79
Počítání času

1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.

2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, připadne poslední den lhůty na jeho poslední den.

3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.

4) Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.

5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.

6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Článek 80
Přechodná a závěrečná ujednání

1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi bytovým družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

2) Ručební jistotu vypořádá bytové družstvo na základě žádosti člena do 5 (pěti) let od účinnosti těchto stanov, po uplynutí této lhůty právo na vypořádání ručební jistoty zaniká.

3) Tyto stanovy nahrazují stanovy přijaté dne 24.6.1992 ve znění přijatém dne 21.10.1992, 25.11.1993, 29.6.1998, 5.6.2000, 28.5.2001, 30.6.2004,31.5.2006, 11.11.2009, 16.9.2013, 16.6.2014, 20.6.2019 a 16.6.2021.

4) Tyto stanovy přijalo shromáždění delegátů dne 16.6.2025 a nabývají účinnosti dnem 1.7.2025. Ustanovení čl. 50 odst.4 nabývá účinnosti od prvního dne následujícího funkčního období členů představenstva, nejpozději však dne 17.6.2026.