

POZVÁNKA NA ČLENSKOU SCHŮZI BD BRECHTOVA 828 a 829

DATUM : 15.12.2014

ČAS : 18:30 (prezentace od 18:15)

Místo : školní jídelna ZŠ Květnového vítězství, Praha 4, Jižní Město

Vážení členové družstva,

Představenstvo BD Vás zve na členskou schůzi Bytového družstva BRECHTOVA 828 a 829.

UPOZORNĚNÍ

- při hlasování má každý člen jeden hlas. Manželé jako členové mají jeden hlas dohromady
- člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Toto zmocnění musí být písemné s úředně ověřenými podpisy. Zmocnění je nutné odevzdat při prezentaci.

Program

1. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a sčítatelů hlasů
2. Schválení programu členské schůze
3. V době 18:30 - 19:15 proběhne volná diskuze členů BD
4. 19:15 - 19:30 přestávka

5. Hlavní bod programu schůze:

za přítomnosti notářky JUDr. Voclové proběhne schvalování přijetí Stanov Bytového Družstva Brechtova 828 a 829. O průběhu schvalovacího procesu a výsledku hlasování bude proveden Notářský zápis

6. Usnesení
7. Závěr, předpokládaný čas ukončení schůze 20:30 hod.

Členská schůze přijímající nové Stanovy Bytového družstva za přítomnosti notáře a dle znění NOZ je usnášeníschopná pouze za 100% účasti členů BD. V zájmu zdárného průběhu je nezbytná účast všech členů BD.

Přílohy: Navržené Stanovy BD v plném znění.
Plná moc pro případné využití.

V Praze dne 26. listopadu 2014

František Ondráček
Předseda představenstva BD

Jiří Peša
2. místopředseda představenstva BD

Poznámka: NOZ = Nový občanský zákoník

**Zápis z Členské schůze Bytového družstva Brechtova 828 a 829
konané dne 15.prosince 2014 v jídelně Základní školy Květnového vítězství
Praha – Jižní Město**

Členskou schůzi zahájil v 18:30 pan František Ondráček. Ověřením prezenčních listin byla zjištěna přítomnost 87 členů, včetně plných mocí, z celkového počtu 98 členů. Členská schůze byla usnášeníschopná ve smyslu Stanov BD.

Program

1. Volba předsedajícího schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu, sčítatelů hlasů
2. Schválení programu Členské schůze
3. Diskuze k tématu hlavního bodu programu.
4. Přestávka
5. Schválení Stanov Bytového družstva
6. Usnesení
7. Závěr

Na schůzi byla pozvána a před zahájením schůze se dostavila notářka JUDr. Voclová za účelem pořízení notářského zápisu z Čs.

1. Volba předsedajícího schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu, sčítatelů hlasů.

Předsedající pan František Ondráček, zapisovatel pan Jiří Peša, ověřovatel paní Milada Stehlíková, sčítatelé hlasů paní Marie Setinská a pan Jan Veniger.

Hlasování: pro 87 hlasů proti 0 hlasů zdržel se 0 hlasů

2. Schválení programu Čs.

Přítomní neměli námítky proti programu.

Hlasování: pro 87 hlasů proti 0 hlasů zdržel se 0 hlasů

3. Diskuze k tématu hlavního bodu programu.

Na začátku rozpravy vystoupil pan Vávra a kriticky se vyjádřil k návrhu Stanov a požadoval přijetí svého návrhu stanov. Znění návrhu pana Vávry je zásadně odlišné od návrhu představenstva. Bouřlivá diskuze byla ukončena v 19:20.

V 19 hod. se dostavil 1 člen BD a v 19:15 se dostavil další 1 člen BD.

Počet platných hlasů činí 89 hlasů.

4. Přestávka.

Přestávka byla zkrácena tak, aby byl dodržen program schůze.

5. Schválení Stanov Bytového družstva.

Bylo hlasováno o návrhu Stanov předložených představenstvem BD, který byl součástí pozvánky na členskou schůzi.

Hlasování: pro 77 hlasů proti 4 hlasů zdržel se 8 hlasů

6. Usnesení.

Členská schůze:

1/ Schválila předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu, sčítatele hlasů

2/ Schválila program schůze

3/ Schválila přijetí Stanov Bytového družstva dle přílohy k pozvánce.

Hlasování pro usnesení: pro 89 hlasů proti 0 hlasů zdržel se 0 hlasů

7. Závěr

schůze skončila ve 20:05 hodin.

Přílohy: 1. Pozvánka na členskou schůzi
2. Prezenční listiny



Zapsal: Jiří Peša



Ověřil: Milada Stehlíková

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný /á/

.....
(jméno, příjmení a datum narození, bydliště, v případě společných členů družstva uvést identifikační
údaje obou manželů)

**prohlašuji, že jsem členem Bytového družstva Brechtova 828 a 829, IČ 27087484, se sídlem
Brechtova 828/16, 149 00 Praha 4**

a zmocňuji tímto pana /paní

nar.....

bytem

aby mne (nás) zastupoval/a/ mým (naším) jménem na členské schůzi BD Brechtova 828 a 829
konané dne 15.12.2014 , v ZŠ Květnového vítězství č.1554 , 149 00 Praha 4, zejména aby
hlasoval/a/ o všech jednotlivých bodech programu členské schůze, vznášel/a/ dotazy a
připomínky, případně pro zmocnitele převzal/a/ dokumenty a písemnosti, budou-li tyto na
členské schůzi členům družstva předávány.

Dne

Podpis

STANOVY
Bytového družstva Brechtova 828 a 829
(dále jen „stanovy“)

Část I.
Základní ustanovení

čl. 1

1. Firma: Bytové družstvo Brechtova 828 a 829.
2. Sídlo: Brechtova 828/16, 149 00 Praha 4.
3. Bytové družstvo Brechtova 828 a 829 (dále jen „družstvo“) je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu Dr, vložka 5987 a má přiděleno identifikační číslo 270 87 484. Právní poměry družstva upravují zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „ZOK“), (NOZ a ZOK a jiné zákony, dále také jako „zákon“) a tyto stanovy.

čl. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených ZOK i jinou činnost, pokud tím neohrozí zajišťování bytových potřeb svých členů. Touto činností je koupě nemovitosti a veškerá činnost vykonávaná při její správě, provozu, údržbě a opravách společných částí nemovitosti, pronájem bytů a nebytových prostor na základě písemných nájemních smluv bez poskytování jiných než základních služeb.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva, nestanoví-li ZOK pro některé případy jinak. Uhradovací povinnost mají členové družstva i v případech a v rozsahu jež určují tyto stanovy a ZOK.
4. Družstvo je v souladu se ZOK obchodní korporací.

Část II.
Činnost družstva

čl. 3

1. Předmět činnosti družstva je založen na vlastnictví, správě, pronájmu a provozu bytových a nebytových prostor a zajišťování služeb souvisejících s řádným hospodařením a provozem domu, bytů, nebytových prostor, pozemků a ostatním majetku družstva.
2. Družstvo zejména zajišťuje:
 - a) provoz domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání družstevních bytů,
 - b) správu, údržbu, opravy, úpravy a rekonstrukce společných částí domu včetně havarijní služby, pokud členská schůze nerozhodne jinak,
 - c) protipožární zabezpečení domu a jeho revize a opravy nebo úpravy,
 - d) provoz, revize, opravy, úpravy a rekonstrukce rozvodů elektrické energie, rozvodů plynu, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, měřicí a regulační techniky, výtahů, výměňkové stanice, vzduchotechniky, společné televizní a rozhlasové antény, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů, pokud členská schůze nerozhodne jinak,
 - e) družstvo koordinuje společnou péči o dům a společné prostory (dohodnuté postupy jsou pro členy družstva závazné),
 - f) dodávky elektrické energie pro společné prostory, vody, tepla, teplé vody, společné rozvody plynu a odvod odpadní vody,
 - g) odvoz domovního odpadu,
 - h) úklid společných prostor domu, přilehlých chodníků a příslušného pozemku,
 - i) zprostředkování služeb a úhradu za služby poskytované v souvislosti s bydlením, uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor, apod.), stanovení a vybírání nájemného, rozúčtování úhrady služeb na jednotlivé byty a nebytové prostory a vybírání těchto plateb, podle rozhodnutí představenstva družstva,
 - j) splácení kupní ceny domu a čerpání příspěvků na provoz, opravy, úpravy a rekonstrukci domu,
 - k) družstvo rozhoduje o obsazování bytových i nebytových prostor, včetně společných prostor domu. Stanovuje nájemné a další poplatky či podmínky při obsazování (pronajímání) těchto vyjmenovaných prostor domu,
 - l) vedení evidence plateb nájemníků na náklady spojené se správou domu,
 - m) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - n) správu a pojištění nemovitosti.

3. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené představenstvem družstva, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušné oprávnění. Takovou činností je zprostředkování služeb. Činnosti družstva spočívající ve významných majetkových dispozicích, podléhají schválení členskou schůzí.
4. 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 družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Část III. Členství v družstvu

čl. 4 Vznik členství

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov družstva a má trvalý pobyt na území České republiky, pokud není dále uvedeno jinak.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
3. Členství v družstvu vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a stanovami družstva, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva,
 - b) dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu dle stanov družstva.
4. Členství právnické osoby v družstvu je vyloučeno.

čl. 5

1. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo družstva rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno písemné potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 3 000,- Kč a základního členského vkladu ve výši 600,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí představenstva družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
2. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena družstva obsahující alespoň
 - a) obchodní firmu družstva,
 - b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
 - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje,
 - d) závazek uchazeče o členství dodržovat stanovy družstva, interní předpisy družstva a usnesení členských schůzí družstva,
 - e) závazek uchazeče o členství přistoupit k plnění všech finančních závazků vůči družstvu.
3. Představenstvo družstva je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke členské schůzi, která jej projedná při nejbližším zasedání. Na přijetí do družstva není právní nárok.
4. Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.
5. Za člena družstva nemusí být přijata fyzická či právnická osoba, jejíž členství v družstvu zaniklo již dříve v důsledku zániku nájmu družstevního bytu výpovědí z nájmu dle dosavadních právních předpisů nebo vyloučením podle čl. 21 těchto stanov.
6. Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.

čl. 6 Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Každý člen družstva může mít pouze jeden družstevní podíl.
3. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
4. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
5. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo družstevní podíl. Pokud na základě usnesení soudu je více dědiců, přechází nájem bytu a členství v družstvu pouze na toho jediného dědice určeného dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu. V případě zdědění družstevního podílu jedním z manželů za trvání manželství, stává se výlučným a jediným členem družstva a nájemcem bytu jen ten z manželů, který se stal dědicem družstevního podílu.

6. Člen může převést družstevní podíl pouze na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle čl. 4 a čl. 5 stanov, způsobem určeným zákonem.
7. Člen může převést svůj družstevní podíl na jiného člena, pokud to stanovy nezakazují, a na osobu, která není členem, pokud to stanovy připouštějí.
8. Členství přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

čl. 7

Společné členství manželů

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

čl. 8

1. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
2. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

čl. 9

Splynutí družstevních podílů a nájmu bytu

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak. Z hlediska členství v družstvu má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena družstva.

čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

čl. 11

Rozdělení družstevního podílu a nájmu bytu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. 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 nebo družstevního nebytového prostoru.

čl. 12

Členská práva

Člen družstva má práva zejména:

- a) stanovená Zákonem a těmito stanovami,
- b) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce (na základě písemné plné moci) na jednáních a rozhodování členské schůze družstva prostřednictvím hlasování na členské schůzi. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne,

- c) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný,
- d) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
- e) nahlížet do seznamu členů družstva,
- f) na přidělení konkrétně určeného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), splatí-li další členský vklad na výzvu představenstva družstva a ve lhůtě jím stanovené,
- g) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva podle písm. f), nebo jako nabyvatel na základě převodu družstevního podílu nebo jeho části, zanikne-li současně se zánikem členství převodce v družstvu i jeho nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a na základě dohody o výměně bytu,
- h) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
- i) na základě písemné žádosti obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením,
- j) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze,
- k) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí,
- l) účastnit se veškeré družstevní činnosti. podílet se na výhodách, pokud je družstvo svým členům poskytuje.

čl. 13 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva, dále pak dodržovat ustanovení zákona a jiných právních předpisů,
- b) uhradit základní členský vklad a řádně splácet určenou část kupní ceny domu a pozemku ve výši a způsobem stanoveným stanovami nebo usnesením členské schůze,
- c) uhradit příspěvky do fondů zřízených družstvem, zálohové úhrady za poskytování služeb a doplatky podle jejich vyúčtování, příspěvky na činnost družstva. Uvedené hradit ve výši a termínech stanovených členskou schůzí,
- d) uhradit sankce, které byly uplatněny na základě opožděných plateb, které člen družstva řádně a včas neuhradí,
- e) uhradit v plné výši další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov, popř. dle smlouvy o dalším členském vkladu,
- f) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice dle stanov) v rozsahu účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,
- g) hradit příspěvek na správu družstva ve výši určené členskou schůzí a platit úhradu za úkony orgánů družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené představenstvem družstva,
- h) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,
- i) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme,
- j) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností,
- k) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů,
- l) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta 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 fond a příslušné rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla,

- m) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva,
- n) provádět úklid společných prostor rozpisem služeb v domě podle zásad v domě obvyklých. V případě, že tak neučiní, zajistí na pokyn představenstva družstva provedení tohoto úklidu družstvo prostřednictvím úklidové firmy,
- o) uhradit náklady v plné výši, které vzniknou družstvu z titulu náhrady škody způsobené neplněním povinností člena družstva,
- p) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozí výzvě přístup do bytu za účelem zjištění, zda stavební úpravy odsouhlasené představenstvem, příp. příslušným stavebním úřadem, byly provedeny v souladu se stanovenými podmínkami, technickou dokumentací a technologickými postupy,

čl. 14

Základní a další členský vklad

1. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 600,- Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek dodržení ZOK ke snížení základního členského vkladu.
2. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.
3. Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.
4. Družstvo je vlastníkem stavby, objektu k bydlení č.p.828 a č.p. 829, zapsaném v katastrálním území Háje 728 233, obec Praha, část obce Háje, na LV č. 3584.
5. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva na koupi nemovitostí uvedených v odstavcích 2 a 3 tohoto článku. Další členský vklad se stanoví jako podíl z kupní ceny domu a kupní ceny pozemku, odpovídající podílu podlahové plochy družstevního bytu k součtu podlahových ploch všech družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů v domě.
6. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši schválené členskou schůzí uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu o dalším členském vkladu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další vklad vztahuje.
7. Každý člen družstva se zavazuje splatit další členský vklad ve výši a lhůtě schválené členskou schůzí.
8. Majetkovou účast člena družstva (členský podíl) tvoří souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.
9. Dodatečně přijímaný člen družstva, který má zájem stát se nájemcem družstevního bytu, příp. nebytového prostoru v domě, je povinen se navíc podílet na činnosti družstva dalším členským vkladem ve výši určené představenstvem družstva. Podmínky vkladu, jeho výši, způsob a lhůty splacení určí představenstvo družstva.
10. Jednou z podmínek vzniku členství v družstvu je závazek k převzetí vkladové povinnosti dodatečně přijímaného člena družstva k dalšímu členskému vkladu ve výši určené představenstvem družstva formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s družstvem, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak představenstvo družstva.
12. Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
13. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
14. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze.
15. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádat.

čl. 15

Převod družstevního podílu a nájmu bytu

1. Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s

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

4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu prokazatelně doručena účinná písemná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu prokazatelně doručeno družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
5. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 tohoto článku provede zápis příslušných změn v seznamu členů družstva. Za úkony spojené s vyřízením agendy je družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně poplatků v paušální výši určený pro tyto úkony představenstvem družstva.
6. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

čl. 16

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl.11 stanov na jiného člena družstva.

čl. 17

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena družstva,
 - g) zánikem společného členství manželů v družstvu pro jednoho z manželů,
 - h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
 - i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - j) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní mocí rozhodnutí o tomto návrhu,
 - k) zánikem družstva bez právního nástupce,
 - l) z dalších důvodů uvedených v zákoně.
2. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

čl. 18

Dohoda

1. Dohodne-li se písemně družstvo zastoupené představenstvem družstva a člen na zániku členství, je dohoda uzavřena po jejím oboustranném podpisu. Písemná dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zanikne a časový údaj o dni, ke kterému dojde k vyklizení a předání bytu.
2. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, prokazatelně doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
3. Dohodu o zániku členství uzavře představenstvo družstva a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o zániku členství vydá družstvo členovi.

čl. 19

Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu, zastoupeným představenstvem družstva. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
2. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
3. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
4. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva, zastoupeným představenstvem.

čl. 20

Přechod družstevního podílu a nájmu bytu

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 přihlídně při vypořádání dědictví.
3. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však jeden měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží.
4. Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.
5. Podá-li dědic výpověď, dle odst. 3 tohoto článku, platí, že se členem družstva nestal.

čl. 21

Vyloučení člena z družstva

1. Člen družstva nebo společní členové družstva mohou být z družstva vyloučení rozhodnutím představenstva družstva, jestliže
 - závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti dle stanov,
 - přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu dle zákona nebo stanov,
 - zavržením hodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
 - po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým
 - zneužil seznam členů
 - byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členu družstva,
 - nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal,
 - z jiných důvodů uvedených ve stanovách.
2. Za hrubé porušení povinností člena družstva vyplývajících z nájmu bytu se považuje zejména:

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

 - nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), a jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „Platby“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby,
 - jakékoli platby (např. nákladů spojených s údržbou nebo splátkou úvěru družstva), nebo i části Platby, pokud doba prodlení s úhradou byť jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců,
 - popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení,
 - a písemně nepožádal družstvo zastoupené představenstvem družstva o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou byť jednotlivé platby, dle druhé odrážky odstavce 2. V případě souhlasu s odkladem je důvod k vyloučení dán poté, co člen družstva podmínky, za kterých byl orgánem družstva odklad povolen, nesplní.

Pokud žádosti o odklad plateb dle odstavce 2 tohoto článku nebylo vyhověno, je dán důvod k vyloučení poté, co člen družstva neuhradí své závazky ani do deseti pracovních dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno orgánem družstva zamítnutí jeho žádosti o odklad.
3. Člena družstva s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z 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 družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

4. Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů na jejich adresu uvedenou v seznamu členů družstva.
5. Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo družstva povinno udělit členovi písemnou výstrahu. V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů. Vyloučit člena 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 družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
6. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
7. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
8. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena nebo rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů v souladu s stanovami.
9. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
10. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.
11. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
12. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
13. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo družstva. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
14. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odst. 13 tohoto článku je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
15. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

čl. 22

Zánik družstva

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

čl. 23

Vypořádací podíl

Zánikem členství v družstvu jinak než převodem, vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu ke dni zániku členství v družstvu.

čl. 24

Splatnost vypořádacího podílu

1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok

nebo jeho část i dříve. Výplata vypořádacího podílu podle čl. 23 je podmíněna bezplatným převedením jednotky (původního družstevního bytu) zpět na družstvo.

2. Pokud byl člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
3. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu, včetně např. soudních a exekučních poplatků, a dalších nákladů vzniklých družstvu.

čl. 25

Seznam členů

1. Družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
 - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
 - d) určení, kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další vklad.
3. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.
4. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
5. Družstvo 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.
6. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
7. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu družstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část IV.

Nájem družstevního bytu

čl. 26

Vznik nájmu družstevního bytu

1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje zákon a tyto stanovy.
2. Nájemní smlouvou se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle stanov.
3. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu či nebytového prostoru se řídí těmito stanovami a platným zněním NOZ. Je-li nebytový prostor využíván k bydlení, použijí se ustanovení NOZ o nájmu bytu.
4. Nájemní smlouva se sjednává písemně.
5. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
6. Nájemní smlouva obsahuje zejména:
 - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,
 - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
 - c) ujednání o tom, že určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen družstva-nájemce sám na své náklady, je určeno interním předpisem družstva a že se smluvní strany zavazují řídit se aktuálním zněním tohoto předpisu,
 - d) ujednání o tom, že nájemné obsahuje pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě

těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů,

- e) ujednání o tom, že pokud se zvýší, případně sníží náklady dle písm. d) tohoto odstavce dojde k navýšení nebo snížení nájemného písemným oznámením nové výše nájemného členům bytového družstva,
 - f) ujednání o tom, že člen družstva je povinen se podílet na nákladech spojených s údržbou nemovitosti ve vlastnictví bytového družstva, a to poměrně podle výše svého členského vkladu,
 - g) ujednání o tom, že člen družstva, jenž nedoplatí celý další členský vklad, popř. jeho část najednou, se zavazuje podílet na úhradě splátek úvěru družstva ve výši a způsobem stanoveným interním předpisem družstva,
 - h) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb družstva.
7. Základní podmínkou pro vznik práva člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:
- a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
 - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
8. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.
9. V případech, kdy je s členstvím v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.
10. V případech, kdy je s členstvím v družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.
11. Ustanovení odstavců 6 a 7 tohoto článku platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena družstva.

čl. 27.

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

1. Nájemce družstevního bytu zejména:

- a) dodržuje stanovy družstva, řídí se usnesením orgánů družstva,
- b) dodržuje závazky, vyplývající pro člena bytového družstva ze stanov a dalších interních předpisů družstva,
- c) chrání majetek družstva, dodržuje předpisy o požární ochraně, řádně udržuje byt a společné prostory, dodržuje pravidla dobrých mravů a občanského soužití v domě při jednání s ostatními členy družstva,
- d) jednorázově splatí, případně splácí další členský vklad dle stanov, platí včas předepsané úhrady za byt a zálohy za služby spojené s bydlením, nedoplatky z vyúčtování a hradí jiné platby na základě rozhodnutí členské schůze. V případě prodloužení s uvedenými platbami je člen družstva povinen uhradit také úrok z prodloužení ve výši dle platné a účinné právní úpravy,
- e) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
- f) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
- g) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- h) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném stanovami družstva nebo interním předpisem družstva schváleným členskou schůzí,
- i) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
- j) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo je způsobily osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě, včetně jeho návštěv,
- k) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu prokazatelných vzniklých nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo

poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Toto právo nájemce zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění poškození nebo vady. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,

- l) po předchozí písemné výzvě umožní družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
- m) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu,
- n) není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu představenstvem družstva, pokud si toto rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by družstvo, zastoupené představenstvem družstva, bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s představenstvem družstva písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Představenstvo družstva je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů,
- o) nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vyslovilo s tím předem písemně souhlas představenstvo družstva, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen družstva - nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu,
- p) nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor schválená stanovami, usnesením členské schůze nebo obsažená v interním předpise družstva schváleném usnesením členské schůze,
- q) nesmí skladovat v bytě (včetně sklepní kóje nebo komůrce mimo byt) toxické, hořlavé nebo i jiné látky či zařízení v množství, jež by mohlo ohrozit zdraví a bezpečnost osob v bytovém domě a nesmí užívat otevřeného ohně ve všech společných prostorách bytového domu,
- r) je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójích nebo komůrkách mimo byt nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, pachů, zápachů, výparů, apod. rušivých vlivů,
- s) je povinen pojistit předmět nájmu, tj. byt, na své náklady,
- t) je povinen zavírat nebo zamykat při příchodu a odchodu bytový dům a společné prostory domu;
- u) je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření stanovená platnými právními předpisy a normami, jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy,
- v) je povinen dodržovat zákaz kouření ve všech společných prostorách bytového domu a v blízkosti obou vchodů do bytového domu,
- w) nesmí umísťovat (skladovat) věci ve společných prostorách bytového domu, pokud tak není povoleno smlouvou uzavřenou s představenstvem družstva,
- x) nezpůsobí-li tím zvýšené zatížení pro byt nebo bytový dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat, v případě, že nájemce bude v bytě provádět podnikatelskou činnost, která vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí bytového domu, tzn. zvýšení nákladů spojených s úklidem společných prostor v bytovém domě, na osvětlení společných prostor a na provoz výtahů, je nájemce povinen tyto náklady měsíčně nahradit družstvu. Případná škoda, která vznikne v bytovém domě při podnikatelské činnosti, bude hrazena nájemcem družstvu v souladu s NOZ. Nájemce není vedle bydlení oprávněn užívat byt k takovému podnikání či práci, kdy by ztrácel charakter obydlí, nebo jsou rušeni ostatní nájemci v bydlení,
- y) může chovat v bytě přiměřený počet zvířat (např. kočka, pes, apod.), nezpůsobí-li chov družstvu nebo ostatním obyvatelům bytového domu obtíže nepřiměřené poměrům v bytovém domě. Nájemce je povinen představenstvo písemně informovat o druhu a počtu zvířat, která jsou v bytě chována. Nájemce nesmí v bytě chovat hospodářská zvířata a jedovaté druhy zvířat. V bytovém domě je zakázána držba zvířat, která jsou nebezpečná. Za nebezpečné se považuje zvíře, které je schopno zabít člověka (silou, jedem, apod.). Nájemce nesmí v bytě chovat zvířata, u kterých není splněna ohlašovací, poplatková, označovací či evidenční povinnost vyplývající z obecně závazných předpisů. Pokud chov zvířat vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí bytového domu, tzn. zvýšení nákladů spojených s úklidem společných prostor v bytovém domě, na osvětlení společných prostor a na provoz výtahů, je nájemce povinen tyto náklady měsíčně uhradit družstvu; - nájemce je plně odpovědný za v bytě chovaná zvířata a plně odpovídá za škody na zdraví či majetku, které způsobí družstvu nebo obyvatelům

bytového domu; Nájemce je povinen zajistit, aby se psi chováni v bytě i psi majitelů docházející za nájemcem do bytu pohybovali ve společných prostorách bytového domu pouze na vodítku (případně s nasazeným košíkem); nájemce je povinen udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů, obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Nájemce je povinen zajistit, aby chovaná domácí zvířata neomezovala ostatní obyvatele domu, zejména výkaly a agresivním chováním. V případě děletrvajících nepřítomností nájemce v bytě nenechává tento chovaná domácí zvířata v bytě samotná. Pokud chovaná zvířata způsobí škodu, či znečistí společné prostory domu, či obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou či chováním ostatní obyvatele domu, představenstvo vyzve nájemce k nápravě;

z) jako člen družstva bezvýhradně souhlasí, že do doby doručení oznámení o případné změně údajů v evidenci osob, kterým bude člen družstva oznamovat změnu adresy pro doručování, bude družstvo oprávněno zasílat nebo doručovat veškerou korespondenci v souladu s čl. 87 stanov.

2. Se členem družstva – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně písemně oznámit představenstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost do 30-ti dnů, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
3. Kromě práva užívat byt má člen družstva – 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. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním nájemcům výkon jejich práv.
5. Pokud ví člen – nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
6. 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.

čl. 28

1. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.
2. Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo družstva, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Představenstvo družstva, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje představenstvo družstva, pokud si uvedené nevyhradí členská schůze. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem družstva schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.
5. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závady.
6. Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
7. Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu (či domu) nebo vyžadovali-li to nezbytně úpravy, opravy, rekonstrukce, údržba nebo stavební úpravy, provoz a opravy bytu, ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot z těchto zařízení. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
8. Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen – nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvu členu – nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen – nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen – 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

čl. 29

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

1. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
2. Celková výše nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
3. Součástí nájemného je také pravidelný příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na správu, opravy, úpravy, modernizaci, rekonstrukci a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na správu, opravy, úpravy, modernizaci a rekonstrukci nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se se členem – nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
4. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově a je stanoveno pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do desátého dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, pokud členská schůze nerozhodne o termínu placení jinak.
5. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
6. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
7. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přelátku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
8. Nezaplatí-li člen – nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení, stanovený jiným právním předpisem.
9. Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

čl. 30

1. Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Člen – nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen – nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodu spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části.
2. Stejně právo má člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
3. Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.
4. Rozhodnutí o poskytnutí slevy přísluší představenstvu družstva.

čl. 31

1. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
2. V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady.

čl. 32

Společný nájem družstevního bytu manžely

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
2. 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.
3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká take nájemní právo druhého manžela.

čl. 33

Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

čl. 34

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b) dohodou (rozvedených) manželů,
- c) rozhodnutím soudu,
- d) smrtí jednoho z manželů,
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

čl. 35

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
2. Vzniklo-li manželům společné členství v 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.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

čl. 36

Podnájem bytu (části bytu)

1. Pronajatý byt nebo jeho část může člen družstva dát třetí osobě do podnájmu, jen pokud v bytě sám bydlí. Ustanovení zákona se použije přiměřeně.
2. Pronajatý byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu, pokud nájemce sám v tomto bytě nebydlí, jen s předchozím písemným souhlasem představenstva bytového družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 12 měsíců ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce s tím, že může být po uplynutí této doby souhlas znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 12 měsíců. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájem zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případných interních předpisů družstva s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájemem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má družstvo právo zrušit souhlas s podnájemem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
3. Žádost o udělení souhlasu musí být též v písemné formě. Nevyjádří-li se představenstvo družstva k této žádosti člena družstva ve lhůtě 30 kalendářních dnů, považuje se souhlas za daný.
4. Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, je člen družstva povinen to sdělit včas podnájemci s uvedením rozhodných skutečností, kterými jsou zejména den skončení nájmu, délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.
5. Umožní-li člen družstva v souladu se stanovami a zákonem užívat věc třetí osobě, odpovídá družstvu za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
6. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

čl. 37

Výměna bytu

Jestliže člen – nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, představenstvo družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena též pronajímatelem nikoli družstevního bytu a pokud taková osoba, která není členem družstva nepodá žádost o přijetí za člena družstva.

čl. 38

Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

čl. 39

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 17,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,