

STANOVY

Okresního stavebního bytového družstva Havlíčkův Brod

Schválené shromážděním delegátů Okresního stavebního bytového družstva Havlíčkův Brod
dne 23.6.2016

Obsah:

Část I. Základní ustanovení	čl. 1-2
Část II. Činnosti družstva	čl. 3
Část III. Členství v družstvu	čl. 4–5 vznik členství čl. 6 družstevní podíl čl. 7-8 společné členství manželů čl. 9 splnutí družstevního podílu čl. 10 přeměna členství čl. 11 rozdělení družstevního podílu čl. 12 členská práva čl. 13 členské povinnosti čl. 14 členský vklad čl. 15 pořizovací další členský vklad čl. 16 dodatečný členský vklad čl. 17 převod družstevního podílu čl. 18 převod části družstevního podílu čl. 19-24 zánik členství čl. 25-26 vypořádací podíl čl. 27 seznam členů
Část IV. Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)	čl. 28 sestavování pořadníků čl. 29-31 vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)
Část V. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)	čl. 32 vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) čl. 33-38 práva a povinnosti z nájmu bytu čl. 39-40 nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) čl. 41-44 společný nájem družstevního bytu manželů čl. 45-47 podnájem bytu (části bytu), výměna bytu čl. 48-49 zánik nájmu bytu čl. 50 nájem družstevního nebytového prostoru čl. 51-52 řádné využití bytů, sloučení a rozdělení bytu
Část VI. Orgány družstva	čl. 54-62 orgány družstva čl. 63-66 shromáždění delegátů čl. 67-70 představenstvo

	čl. 73-74 kontrolní komise
	čl. 75-82 samospráva
	čl. 83 pomocné komise
	čl. 84 zastupování ve společenství
Část VII. Hospodaření družstva	čl. 85 financování činnosti družstva
	čl. 86 bytové hospodaření
	čl. 87 ostatní hospodaření
	čl. 88-97 fondy družstva
Část VIII. Zrušení a likvidace	čl. 98-102 zrušení a likvidace
Část IX. Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru)	čl. 103-105
Část X. Společná ustanovení	čl. 106 společná ustanovení
	čl. 107 podněty členů
	čl. 108 doručování
	čl. 109 počítání času
Část XI. Přejímací a závěrečná ustanovení	čl. 110-112

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: Okresní stavební bytové družstvo Havlíčkův Brod
- 2) Sídlo: Havlíčkův Brod, Jihlavská 564, PSČ 580 01
- 3) Okresní stavební bytové družstvo Havlíčkův Brod (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeným Krajským soudem v Hradci Králové, v oddílu Dr. XXVI, číslo vložky 318 a má přidělené identifikační číslo 00044121. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajištění bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 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.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Část II.

Čl. 3

Činnost družstva

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) činnost za účelem zajištění potřeb svých členů spočívající v:
 - aa) organizování přípravy a provádění, popř. zabezpečování, výstavby bytů, rodinných domů a nebytových prostor,
 - ab) provádění, popř. zajištění, správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
 - ac) zajištění plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
 - ad) přidělování družstevních bytů, nebytových prostor a rodinných domků a uzavírání příslušných smluv o nájmu
 - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v:
 - ba) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
 - bb) výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení

- bc) vodoinstalatérství, topenářství,
- bd) montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
- bf) výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kWh,
- bh) licence na výrobu tepla,
- bi) licence na rozvod tepelné energie,
- bj) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

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 na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva,
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena družstva nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Členství právnických osob je vyloučené.

Čl. 5

- 1) Rozhodnutím představenstva vzniká členství dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 500,-Kč a základního členského vkladu ve výši 500,-Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena přihláška za člena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění delegátů, které ho projedná na nejbližším zasedání.
- 3) Družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad, popř. zálohu na další členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí za člena družstva.

Čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena družstva plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučené.

Čl. 7

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni jednat 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 či nebytovému prostoru, jde o právo na uzavření nájemní smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu či nebytového prostoru, jde o společný nájem manželů.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 6) Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů,
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - e) smrtí jednoho z bývalých manželů,
 - 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 možnost vzniku samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

Čl. 9

Splynutí družstevního podílu

Nabude-li člen družstva za trvání svého členství v družstvu další členský podíl, jeho družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým s družstevním podílem 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.

Čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo 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

Rozdělení členského podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů nebo jednoho družstevního bytu a jednoho 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 či přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu či nebytového prostoru.

Čl. 12

Členská práva

Člen družstva má zejména právo:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo kontrolní komise družstva má právo člen družstva se zúčastnit na jeho žádost jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne,
- b) člen družstva má právo nahlížet do seznamu členů družstva,
- c) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný,
- d) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkající se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
- e) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru) splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do třiceti dnů po vzniku práva na přidělení bytu,
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě rozhodnutí představenstva družstva, dále na základě převodu členského podílu nebo jeho části, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu a splní-li další podmínky určené stanovami,
- g) obdržet vypořádací podíl podle čl. 26 stanov v případě zániku členství,

- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor),
- i) vyžádat si k nahlédnutí zápis ze schůze samosprávy,
- j) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů družstva včetně příloh a podkladů poskytnutých delegátům za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením,
- k) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh za nájemné a záloh za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a shromáždění delegátů,
- l) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje,
- m) na podání výzvy k převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami. Podmínkou na realizaci výzvy je podání písemné žádosti min. 6 měsíců před požadovaným termínem sepsání smlouvy na převod družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
- n) na podání výzvy na převod družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví, a to i v případech, kdy toto právo získal převodem družstevního podílu, výměnou bytu, dědictvím či darováním.

Čl. 13 **Členské povinnosti**

Člen družstva je zejména povinen:

- a) dodržovat platné zákony, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva,
- b) splatit dodatečný členský vklad dle čl. 15 stanov, příp. dodatečný členský vklad dle čl. 16 těchto stanov,
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 39) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy za ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh, v případě prodlení uhradit i úrok z prodlení,
- d) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášením vlastníka a smlouvy o převodu bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena družstva, nebo s dražbou členského podílu, a to ve výši stanovené schválené příslušným orgánem družstva,

- e) 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, udržovat elektrické a plynové spotřebiče v provozu schopném stavu dle návodu k obsluze vydaném výrobcem a zajišťovat předepsané kontroly a revize elektrického a plynového zařízení v bytě dle platné legislativy,
- f) 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 družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný družstevní byt (družstevní nebytový prostor) nepřevzme,
- g) 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 týkající se člena a příslušníků domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a nebytového prostoru a doručování písemností,
- h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, kontroly, opravy, údržbu i instalaci měřidel a jejich výměnu a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů,
- i) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů družstva na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů družstva, a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk minulých let a nedělitelný fond a jiné fondy, které lze 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,
- j) podílet se na úhradě ztráty střediska bytového hospodářství,
- k) přispívat dle svých možností k úspěšné činnosti družstva,
- l) bezodkladně předložit družstvu smlouvu o převodu družstevního podílu na jinou osobu nebo písemně oznámit družstvu tento převod a doložit jej písemným souhlasem nabyvatele,
- m) provést při předání bytu mezi převodcem a nabyvatelem družstevního podílu podle čl. 17 a při výměně bytu podle čl. 48, vzájemné vyrovnání pro případ zjištění škod v bytě či pořízení nadvýbavy v bytě,
- n) hradit veškeré opravy v bytě podle čl. 35, odst. 2) těchto stanov
- o) dle rozhodnutí členské schůze samosprávy zajistit provádění pravidelného úklidu a úprav v domě a jeho okolí, podílet se na realizaci svépomocné údržby v domě a v bytě,

- p) pokud nebude člen družstva ze zdravotních či jiných důvodů schopen zajistit plnění bodu o) tohoto článku stanov, zajistí plnění jiným způsobem, např. jinou osobou nebo uhradí samosprávně náklady, které jí vzniknou prováděním těchto prací za úplatu.

Čl. 14

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15 a čl. 16 těchto stanov.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 500,-Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení či snížení základního členského vkladu se postupuje dle zákona.
- 4) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitých vkladů.
- 5) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklady vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
- 6) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů.

Čl. 15

Požizovací další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru, a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.
- 3) Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru nebo na jejich technickém zhodnocení či na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovi vrátí, stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem.

Čl. 16

Dodatečný členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru lze vedle úhrady dalšího členského vkladu podle čl. 15 podmínit splacením dalšího členského vkladu podle tohoto článku. Tuto výši dalšího členského vkladu stanoví představenstvo družstva.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se to týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou

nástavby, přístavby, či vestavby v domě nebo přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.

Čl. 17

Převod družstevního podílu

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu v družstvu, pokud smlouva stanoví pozdější termín účinnosti. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení písemného prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4 těchto stanov.
- 2) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, nebo převodu práv na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. Převodce družstevního podílu je povinen doložit nabyvateli potvrzení družstva jaké dluhy souvisejí s převáděným družstevním podílem, případně, že takové dluhy neexistují. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 3) Pro rozhodnutí představenstva o registraci převodu družstevního podílu musí být:
 - a) provedena úhrada za zaregistrování převodu ve výši dle rozhodnutí družstva,
 - b) ověřené podpisy obou stran, tj. převádějícího a nabývajícího družstevního podílu,
 - c) v předložené dohodě nebo oznámení uvedeny závazky a pohledávky.

Čl. 18

Převod části družstevního podílu

Člen družstva může převést část svého družstevního podílu za podmínek uvedených v čl. 11 těchto stanov.

Čl. 19

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva - viz. čl. 20,
- b) vystoupením člena – viz. čl. 21,
- c) vyloučením člena – viz. čl. 23,
- d) převodem družstevního podílu – viz. čl. 17,
- e) přechodem družstevního podílu – viz. čl. 22,
- f) smrtí člena - viz. čl. 24,

- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- h) zánikem právnické osoby,
- i) zamítnutím insolventního návrh pro nedostatek majetku člena družstva,
- j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle obecně závazného předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- k) zánikem družstva bez právního nástupce.

Čl. 20

Dohoda

Dohodu o zániku členství mezi členem družstva a družstvem uzavřenou v písemné formě končí členství ve sjednaný den uvedený v dohodě o zániku členství. Dohoda se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, jeden obdrží člen.

Čl. 21

Vystoupení

- 1) Člen družstva může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní lhůty dvou měsíců. Běh této lhůty začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Člen družstva, 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 bytovému družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy shromáždění delegátů o změně stanov rozhodlo, jinak se k právu člena družstva vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena družstva účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem družstva se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena družstva zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen družstva odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Čl. 22

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.

Čl. 23

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, 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 osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Členství zaniká dnem doručení písemného rozhodnutí představenstva družstva členovi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členské povinnosti nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena bez předchozí písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo členovi družstva.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení člena se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. 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 do třech 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 ukončení soudního řízení družstvo nemůže uplatnit vůči tomuto členovi žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství. Vylučovaný člen nemůže do doby konečného rozhodnutí o jeho vyloučení nakládat s družstevním podílem dle čl. 17, 18, 47 a 48.
- 7) Rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů družstva o potvrzení vyloučení z družstva se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Účinky doručení do vlastních rukou jsou naplněny i tehdy, odmítne-li adresát doručovanou

písemnost převzít, případně si doručovanou písemnost nevyzvedl v náhradní lhůtě u doručovatele písemnosti. Účinky doručení do vlastních rukou jsou tedy naplněny v případě, že se písemnost dostane do sféry adresáta a adresát měl možnost se s jejím obsahem seznámit.

- 8) Členství vylučované osoby zanikne uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů družstva o zamítnutí jeho námitek.
- 9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo družstva. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí člen tento souhlas do 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 vyloučení již dříve požádala. Představenstvo družstva je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů družstva nebo soudem o tom, že námitky člena proti vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 24

Zánik družstva

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

Čl. 25

Vypořádací podíl

Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:

- 1) U nebydlícího člena se rovná splacenému základnímu členskému vkladu, popřípadě uhrazené záloze na další členský vklad (čl. 14, odst. 2).
- 2) U bydlícího člena – nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru je roven součtu zaplaceného základnímu členskému vkladu a aktuálně splacené části dalšího členského vkladu (čl. 14, odst.2).
- 3) U vlastníka bytu nebo nebytového prostoru, člena družstva se rovná základnímu členskému vkladu pokud základní členský vklad nebyl použit na úhradu nákladů spojených s převodem bytu či nebytového prostoru do vlastnictví. V tomto případě se vypořádací podíl rovná nule.

Čl. 26

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 družstva dovoluje, může družstvo nárok na výplatu vypořádacího podílu uspokojit dříve.

- 2) Pokud byl člen z 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 podle čl. 25, odst. 1) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož bývalý člen byl 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 vypořádací podíl nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoli část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své pohledávky vůči bývalému členovi.
- 4) Výplata vypořádacího podílu podle čl. 25, odst. 2) je vždy vázána na vyklizení družstevního bytu, (družstevního nebytového prostoru).
- 5) Zánikem členství z důvodu převodu práv a povinností spojených s členstvím podle čl. 17, nebo výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu či výměny vypořádají mezi sebou.

Čl. 27

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje:
 - a) jméno, příjmení a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - b) den, způsob vzniku a zápisu členství v družstvu, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) 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 odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatně vydání potvrzení o svém členství a obsahu spisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji, než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo 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 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.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu umožní představenstvo družstva 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 upravující podnikání na kapitálovém

trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů, nebo jinými právními předpisy.

Část IV.

Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 28

Sestavování pořadníků

- 1) Pořadníky sestavuje představenstvo družstva s přihlédnutím k délce členství spolu se schopností člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě či jiném způsobu pořízení bytu.
- 2) Pořadník schvaluje představenstvo družstva.
- 3) Schválený pořadník družstvo předloží členům družstva 1x ročně spolu se zápisem a usnesením ze shromáždění delegátů.

Čl. 29

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Při splnění podmínek uvedených ve stanovách uzavírá družstvo smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se členy podle jejich pořadí v pořadníku.
- 2) Mimo pořadník může družstvo uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12, písm. f) se členem družstva v případech:
 - a) na základě uzavření smlouvy o zajištění výstavby bytů,
 - b) hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva,
 - c) uvolnění bytu, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o nájem bytu zájem,
 - d) kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu vyloučením, nebo výpovědí s přivolením soudu tento byt dále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva,
 - e) kdy členům družstva, kterým dříve zaniklo členství postižením členských práv a povinností v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byl pravomocně zastaven.

Čl. 30

- 1) Před postupem podle čl. 29 družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15, popř. čl. 16. Lhůtu na zaplacení stanoví nejméně 15 dnů od doručení výzvy. Výzva musí být zaslána do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 1), nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 29, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Čl. 31

Přenechání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou

Představenstvo družstva může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (družstevní nebytový prostor) fyzické či právnické osobě, i když se nejedná o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva zařazený v pořadníku. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a čl. 16. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se určí ve smlouvě. Maximální doba takového nájmu jsou 3 roky a lze ji obnovovat.

Část V.

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 32

Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká:
 - a) smlouvou, kterou družstvo (pronajimatel) přenechá svému členovi (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou,
 - b) převod družstevního podílu podle čl.17 nebo převodem části družstevního podílu podle čl. 18,
 - c) přechodem členského podílu podle čl. 18.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vydaného představenstvem družstva,
 - b) na základě výměny bytu.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání, a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (družstevního nebytového prostoru nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 33

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1) Se členem – 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 jejich změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen – 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.

- 3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát o to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 4) Pokud ví nájemce, že bude v bytě nepřítomen déle než 2 měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně nepřístupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
- 5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

Čl. 34

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně výměny zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci). Nájemce nehradí opravy a výměny ve společných částech domu, elektrických, vodoinstalacích, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů televizní antény, domovních telefonů. Totéž platí i pro sklepy, kotelny, uhelny, popřípadě i jiné prostory patřící k bytu.
- 3) Členská schůze samosprávy může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Čl. 35

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen – nájemce družstevního bytu po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Člen – nájemce družstevního bytu je povinen po předchozí výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. 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.

- 4) Člen – nájemce družstevního bytu má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 5) Člen – nájemce družstevního bytu 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. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž byt převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud družstvo nesdělí nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, stropu či podlaze bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 36

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámit družstvu bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 37

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v domě sám nebo ti, kteří s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Čl. 38

Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy odstranil.

Čl. 39

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy podle odst. 3 a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (družstevního nebytového prostoru). Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností člena družstva a nájemce bytu s důsledky vyloučení z členství dle čl.23 stanov.
- 2) Celkovou výši nájemného stanoví představenstvo družstva s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.

- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy. Jeho výši stanoví představenstvo družstva v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy se převádí do následujícího roku a nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určenou na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 87, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně, nejpozději do 25.dne příslušného měsíce.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za příslušný kalendářní rok provede družstvo do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha vytvořená dle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do 4 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 4 měsíců po vyúčtování nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 8) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemné a zálohu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení stanovený jiným právním předpisem.
- 9) Orgány družstva zřízené stanovami jsou v okruhu své působnosti oprávněny projednávat dlužníky na nájemném a za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) a přijímat příslušná opatření.

Čl. 40

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného a z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud přes jeho písemné upozornění nebyly odstraněny závady, které závažným způsobem omezují práva z nájmu bytu, případně pokud došlo ke ztíženému užívání jednotky nezaviněně nájemcem.
- 2) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu je třeba u družstva uplatnit bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců ode dne odstranění závad.

Čl. 41

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 také nájemní právo druhého manžela.

Čl. 42

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

Čl. 43

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne z důvodů uvedených v zákoně, zejména:

- 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) smrtí jednoho z bývalých manželů,
- f) zánikem nájmu družstevního bytu,
- g) vypořádáním společného jmění manželů za trvání manželství.

Čl. 44

- 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 družstva s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů 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. 45

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, maximálně ale na 5 let, pokud nájemce sám v bytě nebydlí, jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 23.

2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

Čl. 46

Výměna bytu

Jestliže člen - nájemce družstevního bytu i družstevního nebytového prostoru hodlá vyměnit byt nebo nebytový prostor s osobou, která není členem družstva, představenstvo družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajmatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva.

Čl. 47

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

Čl. 48

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 19,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni, stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena družstvu,
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak,
- e) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle obecně závazného právního předpisu.

Čl. 49

Člen nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu podle čl. 48, písm. a) až d) je povinen byt vyklidit bez nároku na jakoukoli bytovou náhradu.

Čl. 50

Nájem družstevního nebytového prostoru

Ustanovení o nájmu družstevního bytu dle čl. 32 až čl. 49 se přiměřeně použijí i pro nájem družstevního nebytového prostoru.

Čl. 51

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jejich část může člen – nájemce nebo členové jeho domácnosti dočasně použít k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.

Čl. 52

Sloučení a rozdělení bytu

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

Čl. 53

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutno podle zvláštního předpisu.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

Část VI.

Orgány družstva

Čl. 54

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů
- b) představenstvo
- c) předseda
- d) kontrolní komise
- e) členská schůze samosprávy
- f) výbor samosprávy

Čl. 55

Do orgánů družstva mohou být voleni členové družstva – fyzická osoba starší 18 ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu živnostenského zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Čl. 56

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

Čl. 57

- 1) Funkční období členů orgánů družstva je 5 let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu k pozdějšímu dni, než je počátek funkčního období nejdříve zvoleného člena orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu stejný den.
- 2) Členové orgánu mohou být voleni opakovaně.

Čl. 58

Členové orgánu družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Čl. 59

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva, kontrolní komise a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto skutečnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto skutečností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázanou. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

Čl. 60

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgán usnést na hlasování tajném.
- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 61

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popřípadě o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.

- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové orgánů se mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením, jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 62

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze.
 - b) přijaté usnesení,
 - c) výsledky hlasování
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) V zápise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování a u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 5) Výsledky jednání a přijata usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo zveřejní na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 63

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád,
 - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva družstva a členy a náhradníky kontrolní komise družstva podle stanov a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech,
 - d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje,
 - e) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku,
 - f) schvalovat podmínky pro poskytování finanční asistence (přechodné finanční výpomoci),
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,

- i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo o úhradě ztráty,
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti člena družstva,
 - k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
 - l) rozhodovat o přeměně družstva,
 - m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - o) schvalovat zprávu likvidátora a rozhodovat o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - q) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy nebo obecně závazné právní předpisy svěřují do působnosti shromáždění delegátů,
 - r) schvaluje smlouvu o výkonu funkce.
- 3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani obecně závazné právní předpisy nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
- 4) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
- 5) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Svolá jej vždy, pokud jej o to požádala kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může shromáždění delegátů svolat jedna třetina členů představenstva nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
- 6) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů od doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů od doručení žádosti, jsou povinni ho svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
- 7) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
- 8) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů pokud jej o to požádala alespoň desetina členů družstva, kteří mají

alespoň jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta 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 družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.

- 9) Představenstvo svolá shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se shromáždění delegátů konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů pře konáním shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka zveřejní na informační desce družstva.
- 11) Pozvánka na shromáždění musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se zúčastnit,
 - c) označení, zda je svoláno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů,
 - d) program shromáždění delegátů,
 - e) má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení důsledkem je změna stanov, musí pozvánka v příloze obsahovat též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 12) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
- 13) Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková záležitost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

Čl. 64

- 1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomen takový počet delegátů, kteří zastupují nadpoloviční většinu členů družstva, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.

- 3) Každý delegát má tolik hlasů, kolik hlasů při projednávání dané záležitosti mají členové zařazení do volebního obvodu, za který byl zvolen.
- 4) Pro posouzení schopnosti se usnášet a stanovení potřebného 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.
- 5) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud obecně závazný právní předpis nevyžaduje vyšší počet potřebných hlasů.
- 6) V případě rozhodování shromáždění delegátů o:
 - a) uhrazovací povinnosti,
 - b) přeměně družstva,
 - c) zrušení družstva s likvidací,je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti zastupující alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.
- 7) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů.
- 8) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomen alespoň takový počet delegátů, kteří zastupují jednu desetinu členů družstva. Minimální počet delegátů na náhradním shromáždění delegátů je 5 delegátů. Usnesení je přijato, hlasovalo-li pro něj tolik delegátů, kteří zastupují nadpoloviční většinu.
- 9) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů na jejich pořízení.
- 10) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit zápis o jeho průběhu. Tento zápis musí podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 11) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
 - a) změnu stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva,
 - d) schválení převodu nebo zastavení provozní budovy družstva nebo takové její části, která by znamenala podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 12) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- 13) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslánou 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 o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 65

- 1) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že jeden volební obvod odpovídá jedné samosprávě. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého volebního obvodu, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta. Představenstvo má právo v závažných případech 2 i více samospráv slučovat do jednoho volebního obvodu v těch případech, pokud v samosprávě klesne počet členů zařazených v samosprávě pod 4 členy. Sloučení musí být účelné.
- 2) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě či odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Právo volit mají i členové družstva, kteří jsou v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání, musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
- 3) Změna počtu členů zařazených do volebního obvodu nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani potřebu konání nových voleb.
- 4) Volby delegáta zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období 5 let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději posledním dnem funkčního období.
- 5) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, z funkce odvolat.
- 6) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, případně jím určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku funkce.
- 7) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat z něj opisy a výpisy.
- 8) 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 s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.
- 9) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti náhradníka a vyzoomí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
- 10) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na

něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník stejná práva a povinnosti jako delegát; ustanovení těchto stanov a obecně jiných předpisů o delegátech se pro náhradníka použijí obdobně.

- 11) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

Čl. 66

- 1) Každý člen družstva, likvidátor, člen představenstva a člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení shromáždění delegátů družstva pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení shromáždění delegátů je zájem právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů 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 družstva nebo zákonem,
 - b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění delegátů není zvolen delegát ani jeho náhradník,
 - c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval,
 - d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl volen.
- 3) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž by to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu 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.

Čl. 67

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdněnosti místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 3) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva.

Podpisuje-li předseda a místopředseda, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

Čl. 68

Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet na nejbližší období i podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva.

Čl. 69

- 1) Představenstvo má 7 členů.
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání, nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
- 6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do nejbližšího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 7) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen „předseda“), popřípadě místopředsedu.

Čl. 70

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jedenkrát za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednávání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá návrh usnesení.

Čl. 71

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) O žádostech členů rozhoduje představenstvo na nejbližší schůzi představenstva, ale nejdéle do 30 dnů od doručení žádosti člena na družstvo, pokud byly splněny veškeré podmínky určené k projednání žádosti.
- 2) V bytových záležitostech představenstvo:
 - a) přiděluje družstevní byt či družstevní nebytový prostor,
 - b) rozhoduje o uzavření nájemních smluv k družstevnímu bytu a k družstevnímu nebytovému prostoru,
 - c) rozhoduje o udělení souhlasu na přenechání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na dobu podle čl. 50
 - d) rozhoduje o udělení souhlasu k dočasnému užívání bytu nebo jeho části na jiné účely, než pro bydlení,
 - e) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) či části bytu podle ustanovení čl. 45.

Čl. 72

Předseda

- 1) Předsedovi představenstva zejména:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
 - b) jednat navenek jménem družstva,
 - c) organizovat přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o účasti dalších účastníků jednání,
 - d) podepisuje s místopředsedou, případně s dalším členem představenstva právní úkony družstva pokud představenstvo nepověřilo zvláštním předpisem nebo písemnou plnou mocí ředitele družstva či jiného zaměstnance družstva.
- 2) Za výkon funkce odpovídá představenstvu.

Čl. 73

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhrady ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje sjednání nápravy.

- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Čl. 74

- 1) Kontrolní komise má 5 členů.
- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání, nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
- 6) Kontrolní komise, jejíž počet neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 7) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva nebo zaměstnanci družstva.
- 8) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
- 9) Schůzi kontrolní komise svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořadí jednání.
- 10) Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 11) 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 pověřeni členové kontrolní komise, kteří také kontrolní komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž předkládá i návrh usnesení.

Čl. 75

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo družstva neurčí jinak. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví jejich počet a okruh jejich působnosti,

jímž je obvykle středisko bytového hospodářství vymezené v těchto stanovách v čl. 87.

- 2) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení a výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy. Podle rozsahu práv se zařazují samostatně:
 - a) členové – nájemci družstevních bytů a družstevních bytů a družstevních nebytových prostor (samosprávy bydlících),
 - b) členové, kterým nesvědčí právo nájmu k družstevnímu bytu nebo družstevnímu nebytovému prostoru a nejde o členy – vlastníky (samospráva nebydlících),
 - c) členové - vlastníci, kterým družstvo převedlo byt a nebytový prostor podle jiného právního předpisu (samosprávy vlastníků)
 - d) členové – nájemci družstevních bytů a družstevních nebytových prostor spolu se členy – vlastníky bytů a nebytových prostor (společné samosprávy členů nájemců a členů vlastníků);Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.
- 3) Orgány družstva, které zajišťují činnost samosprávy, jsou členská schůze samosprávy a výbor samosprávy.
- 4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle právního předpisu, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.

Čl. 76

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti v okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové družstva – nájemníci, nebydlící či vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.
- 2) Členská schůze zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
 - b) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství (samosprávy) včetně plánu tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice, popřípadě podmínky poskytnutí finanční výpomoci,
 - c) projednává výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství (samosprávy), rozhoduje o způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků,
 - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který samo určí,
 - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
 - f) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem, přičemž vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva může představenstvo určit, že každý z delegátů se nemusí volit stejným počtem hlasů,
 - g) projednává zprávy delegáta o jednání shromáždění delegátů,

- h) projedná a schvaluje případné odchylky způsobu úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti čl. 34, odst.2.,
- i) vyjadřuje se ke změně užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů,
- j) může stanovit vyšší dotaci, popř. stanovit jednorázový příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice než stanovilo představenstvo družstva,
- k) projednává a schvaluje zajišťování oprav, údržby a investic ve společných částech a zařízení domu popř. příslušenství domu a pozemku,
- l) dává souhlas k trvalému zajištění placených služeb pro samosprávu (úklid společných prostor, domovník), na které potom v nájmu přispívá,
- m) dává souhlas k odkoupení pozemku pod domem (popř. věcně příslušného) příslušné samosprávy, který není ve vlastnictví družstva, pokud je pozemek kupován jako celek,
- n) dává souhlas k provedení příslušné nástavby na objektu samosprávy.

Čl. 77

- 1) Členskou schůze samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jedenkrát do roka.
- 2) Výbor samosprávy musí svolat schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina členů samosprávy,
 - b) představenstvo družstva,
 - c) delegát samosprávy.
- 3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, schůzi řídí pověřený člen představenstva.
- 5) O svolání členské schůze samosprávy a s pořadem jednání musí být členové seznámeni alespoň osm dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech vchodech v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 78

- 1) Členská schůze je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 77, odst. 2, písm. h), i), l), m), a n) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti alespoň tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Ustanovení

tohoto odstavce neplatí při rozhodování podle čl. 77, odst. 2, písm. h), i), l), m), a n).

Čl. 79

- 1) Člen se zúčastňuje schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen – nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru, které nejsou v okruhu působnosti jedné samosprávy, ale jsou v okruhu dvou a více rozdílných samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být volen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí může být volen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoli z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů – společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.
- 4) Člen, který má v jednom a též družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým s manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství a společné členství manželů se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.
- 5) Zásada účasti člena (manželů – společných členů) na členských schůzích samosprávy, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1 až 4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

Čl. 80

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.
- 2) Výbor samosprávy zejména:
 - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
 - b) sleduje technický stav objektu příslušného střediska bytového hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržbu a spolupracuje při jejich zajišťování,
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
 - d) dbá o dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
 - e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh plánu tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice příslušného střediska

bytového hospodářství samosprávy a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu,

- f) zajišťuje plnění plánu tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice příslušného střediska bytového hospodářství samosprávy, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
- g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
- h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice střediska bytového hospodářství samosprávy,
- i) seznamuje členskou schůzí samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- j) navrhuje představenstvu uzavření smlouvy o nájmu bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 29, odst. 2, písm. b),
- k) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu),
- l) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko,
- m) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
- n) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
- o) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 77, odst. 2, písm. h), i), l), m), a n),
- p) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu na dobu určitou podle čl. 31,
- q) při provádění svépomocných prací, týkajících se společných prostor domu zajišťuje, aby práce nebyly zahájeny dříve, než o tom rozhodne vedení družstva (zejména z hlediska obecně závazných předpisů o bezpečnosti práce a požární ochraně).

Čl. 81

Výbor samosprávy se volí ze členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

Čl. 82

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 2) Schůzi výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby.
- 3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být všichni členové výboru informováni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 4) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené

náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

- 5) U samospráv s malým počtem bytů (do 8 bytů) může funkci a činnost výboru samosprávy zajišťovat předseda samosprávy.

Čl. 83

Pomocné komise

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné komise, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustanovil.
- 2) Úkoly pomocných komisí určuje orgán, který je ustanovil.
- 3) Členové pomocných komisí jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
- 4) Je-li pomocná komise jmenována, může být jeho členem i nečlen družstva.

Čl. 84

Zastupování ve společenství vlastníků

- 1) Ve společenství vlastníků, jehož je členem družstvo, zastupuje družstvo předseda představenstva družstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec. Není-li při jednání společenství vlastníků přítomen předseda představenstva družstva nebo zmocněnec, zastupují družstvo v záležitostech týkajících se společenství vlastníků (poměrně podle spoluvlastnického podílu vztaženého k bytové jednotce) členové – nájemci družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostorů.
- 2) Předseda představenstva, pověřený zmocněnec nebo člen – nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru jedná a hlasuje ve společenství vlastníků v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit pokyny příslušného orgánu družstva.

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 85

Financování činnosti družstva

Družstvo hradí své náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

Čl. 86

Bytové hospodaření

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům vymezený zvláštním zákonem, jestliže v něm byly vymezeny jednotky prohlášením vlastníků. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.

- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma poplatku na správu dle čl. 39, odst. 4, z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva, z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle obecně závazného právního předpisu.
- 3) Zisk nebo ztráta z bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Ztráta se přednostně uhradí ze statutárního fondu bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle čl. 13, písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedeného fondu. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 15. Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice dle čl. 96, odst. 2.

Čl. 87

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhrady nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby aj.) získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených podle čl. 39, odst. 4 nájemci družstevních bytu (družstevních nebytových prostor), z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek a jiných subjektů za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, ze služeb, z výrobní a obchodní činnosti a finančních výnosů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo středisko bytového hospodářství.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbýlý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do sociálního, statutárního a nedělitelného fondu, popř. dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a použit dle čl. 96, odst. 2.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - a) z nerozděleného zisku předchozích let,
 - b) z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
 - c) z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 16 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu),
 - d) rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost podle čl. 13, písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů),
 - e) ze základního kapitálu snížením základního členského vkladu,
 - f) kombinací výše uvedených způsobů.

Čl. 88

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činnosti družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 a fond dodatečných členských vkladů podle čl. 16, které jsou součástí základního kapitálu družstva, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond bytového hospodářství, sociální fond, příp. další zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
- 4) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 89

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady podle čl. 15.

Čl. 90

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, k převodu do jiného fondu tvořeného ze zisku, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit.

Čl. 91

Fond dalších členských vkladů podle čl. 15

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžitého či nepeněžitého plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením

pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé s převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.

- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 92

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu.

Čl. 93

Doplňkový fond družstevní výstavby

- 1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů hmotného majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účetně odepisuje.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu v těch případech, kdy se nabyvatel s převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) stává spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

Čl. 94

Fond dalších členských vkladů podle čl. 16

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16.
- 2) Fond je evidován na středisku ostatního hospodaření a používá se na úhradu ztráty nebo financování investičních výdajů tohoto střediska.

Čl. 95

Statutární fond bytového hospodářství

- 1) Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, příp. jiných zdrojů.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty střediska bytového hospodářství a k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby.

Čl. 96

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle jiného právního předpisu, popřípadě ze zisku střediska bytového hospodářství (samosprávy).
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, popř. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukci a modernizaci bytového domu nebo příslušejícího pozemku.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené shromážděním delegátů.
- 4) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 15, odst. 3, převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřena je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 15.
- 5) Zálohu nebo její část lze nájemci, resp. vlastníkovi vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

Čl. 97

Sociální fond

- 1) Sociální fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření, popřípadě z nedělitelného fondu ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s pracovní smlouvou, kolektivní smlouvou nebo směrnicí družstva.

Část VIII.

Zrušení a likvidace

Čl. 98

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Čl. 99

- 1) O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
- 2) Toto rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.

- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 4) Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují obecně závazné právní předpisy.

Čl. 100

- 1) Soud na návrh toho, kdo svědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek,
 - b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem,
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se,
 - d) není schopno po dobu delší než 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 obecně závazného předpisu o hospodaření se svým majetkem,
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.

Čl. 101

- 1) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace.
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

Čl. 102

- 1) 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. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
- 2) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 3) 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 jednotlivé členy rovným dílem.

Část IX.

Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru)

Čl. 103

- 1) Členové – vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) upravené v části V. stanov.
- 2) Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) rozumí se tím u člena – vlastníka povinnost hradit náklady na správu a provoz bytu a domu, včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu. Dále je vlastník povinen zajišťovat úhradu za plnění spojená s užíváním bytu (nebytových prostor).

Čl. 104

- 1) Kromě práv a povinností vyplývajících pro člena zejména v čl. 12 a 13 je člen – vlastník povinen:
 - a) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při nájmu bytu nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, popř. spoluuživatelských práv,
 - b) udržovat byt (nebytový prostor) na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy,
 - c) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají,
 - d) zdržet se provádění úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění voda, kanalizace, elektrorozvody, vzduchotechnika, STA apod.). Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize a kontroly technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena,
 - e) umožnit na požádání přístup do bytu, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, popř. domu jako celku a dále umožnit instalaci zařízení pro měření a regulaci tepla a teplé vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.
- 2) Vlastník bytu má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízeních domu.

Čl. 105

- 1) Další práva a povinnosti člena – vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu, jsou upraveny smlouvou o převedení družstevního bytu

- (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce – člena bytového družstva.
- 2) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena, je člen povinen uhradit družstvu náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu, a to ve výši stanovené shromážděním delegátů.
 - 3) V případě, že člen – vlastník svůj byt (nebytový prostor) pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něj vyplývají ze stanov a ze smlouvy o převedení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do jeho vlastnictví.
 - 4) V případě převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy, je člen – vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu.

Část X. Společná ustanovení

Čl. 106

Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamuje těmto členům nebo orgánům.

Čl. 107

Podněty členů

O podnětech členů k rozhodnutí a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

Čl. 108

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známo.
- 2) Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech stanovených zákonem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí potvrdí nebo převzetí odmítne. Účinky doručení jsou naplněny v případě, že se písemnost dostane do sféry adresáta a adresát měl možnost se s jejím obsahem seznámit.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí potvrdí,

- b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručování nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl,
- c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

Čl. 109

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 se lhůta počíná. Není-li takovýto den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-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 adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může za závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učiní-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.

Část XI.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 110

Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanovení těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi 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.

Čl. 111

O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Čl. 112

1. Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromáždění delegátů dne 23.6.2016
2. Tyto stanovy nabývají účinnosti až zveřejněním zápisu o podřízení zákona č. 90/2012 Sb., jako celku v obchodním rejstříku.