



STANOVY

Stavebního bytového družstva Hlubina Ostrava – Zábřeh

ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ.....	2
ČÁST II. ČINNOSTI DRUŽSTVA.....	3
ČÁST III. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU.....	3
ČÁST IV.....	15
POŘADNÍKY A VZNIK PRÁVA NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU).....	15
ČÁST V. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU).....	17
ČÁST VI. ORGÁNY DRUŽSTVA.....	23
ČÁST VII. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA.....	37
ČÁST VIII. ZRUŠENÍ, ZMĚNA A LIKVIDACE.....	41
ČÁST IX. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ.....	42
ČÁST X. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	43

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

Firma: Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava- Zábřeh, sídlo Ostrava – Zábřeh, Rudná č. 70
IČ 00051071, zapsáno v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě,
oddíl Dr XXII, vložka 170

Čl. 2

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

potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k výše uvedené činnosti pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.

- 2) Družstvo je právnickou osobou, která má v mezích právního řádu způsobilost mít práva a povinnosti od svého vzniku do svého zániku.
- 3) Členové družstva ručí za dluhy družstva po jeho zániku do výše svého podílu na likvidačním zůstatku, nejméně však v rozsahu, v němž ručili za jejího trvání.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Část II. Činnosti družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví družstevního majetku, spoluvlastnictví majetku, na správě vlastního majetku, majetku ve spoluvlastnictví družstva a správě majetku ve vlastnictví jiných osob.
- 2) Předmětem činnosti družstva je především: činnost za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva
- 3) Předmětem podnikání družstva je:
 - a) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
 - b) 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 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 nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.

Čl. 5

- 1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši, stanovené představenstvem družstva a základního členského vkladu ve výši 100,- 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 přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění delegátů družstva, které je projedná při nejbližším zasedání.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30 (třiceti dnů) ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 6

Družstevní podíl

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

Čl. 7

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, člena družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro uplynutí lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku
 - b) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
- 6) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
- 7) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 8) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

Čl. 8

Převod a přechod družstevního podílu

- 1) Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva není omezena ani vyloučena, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.
- 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 anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
- 3) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li dědiců více, přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených na toho z dědiců, který je uveden na dohodě dědiců, kterou pro tento případ dědicové uzavřou nebo v rozhodnutí soudu, které bude pro tento účel vydáno na návrh některého z dědiců. Do doby předložení dohody dědiců nebo pravomocného rozhodnutí soudu jsou dědicové povinni hradit bytovému družstvu veškeré poplatky a náklady, stanovené bytovým družstvem a plnit veškerá práva a povinnosti v bytovém družstvu společně a nerozdílně a to i přesto, že se, v souladu s ujednáním těchto stanov nemohou stát podílovými spoluvlastníky družstevního podílu. Současně jsou oprávněni společně a nerozdílně přijímat od bytového družstva plnění, které v souvislosti s členstvím v bytovém družstvu náleží. Úhradou tohoto plnění ze strany bytového družstva kterémukoli z dědiců zaniká nárok na toto plnění zbývajícím dědicům a tyto vzájemná práva a povinnosti vypořádají mezi sebou podle zásad, stanovených pro tento případ zákonem.
- 4) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 5) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

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

Čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to způsobem, stanoveným pro tyto případy zákonem.

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o rozdělení družstevního podílu a převodu jeho části na nabyvatele s náležitostmi, které předepisuje zákon, družstvu s ověřenými podpisy převodce a nabyvatele, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy o rozdělení družstevního podílu a převodu jeho části na nabyvatele má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy s ověřenými podpisy bytovému družstvu. Ověřený podpis může být nahrazen podpisem smlouvy před příslušným pracovníkem družstva. Totéž platí i v případě podpisu „prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy“.

Čl. 12

Práva člena družstva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, je-li plně svéprávný a splňuje-li další podmínky zákona, popř. stanov družstva,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) dát družstevní byt do podnájmu na dobu 1 roku s předchozím souhlasem představenstva bytového družstva
- e) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
- f) na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) do 30-ti dnů od okamžiku, kdy splatí další členský vklad za podmínek, stanovených shromážděním delegátů a zákonem.
- g) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru):
 - na základě uzavřené smlouvy podle písm. f),
 - na základě převodu družstevního podílu nebo jeho části dle čl. 17 a 18,
 - na základě dohody o výměně bytu uskutečněné podle čl. 48, popř. jiných skutečností vyplývajících ze zákona nebo stanov,
- h) na vyúčtování zálohových plateb, záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání rozdílů z tohoto vyúčtování podle rozhodnutí orgánů družstva a závazných předpisů,

- i) na majetkové vypořádání podle čl.26,
- j) na převod družstevního bytu (nebytového prostoru), jehož je nájemce, do osobního vlastnictví, pokud si o převod požádal
- k) Na vyúčtování zálohových plateb, záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání rozdílů z tohoto vyúčtování podle rozhodnutí orgánů družstva a závazných právních předpisů
- l) jakož i další práva, vyplývající pro člena bytového družstva z těchto stanov a platných zákonů.

Čl. 13

Povinnosti člena družstva

1. Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) uhradit další členský vklad podle čl.14, popř. čl.15 ve stanovené výši a lhůtě,
- c) platit nájemné za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh ve stanovené lhůtě
- d) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhrady za úkony a služby prováděné družstvem z podnětu nebo ve prospěch člena. Okruh úkonů a služeb prováděných družstvem a výši úhrady za ně stanoví představenstvo,
- e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt (nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- f) převzít družstevní byt (družstevní nebytový prostor) na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu (nebytového prostoru),
- g) oznamovat družstvu do 15-ti dnů změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění poskytovaná s užíváním bytu a doručování písemností,
- h) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15-ti dnů od okamžiku, kdy se stane členem bytového družstva kontaktní údaje na svou osobu, tj. telefonní číslo případně e-mailovou adresu a veškeré změny těchto údajů sdělit družstvu ve stejné lhůtě. V případě, že tak neučiní, je povinen uhradit náklady, způsobené družstvu porušením této povinnosti (poštovné, telefonní poplatky apod).
- i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav bytu (nebytového prostoru) a stavy měřidel, prováděli revize, opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a měřidel a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu, popř. ostatních bytů či domu jako celku,
- j) podílet se na úhradě ztráty družstva ve výši trojnásobku základního členského vkladu, není-li zákonem stanoveno jinak,
- k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,
- l) v případě, že chce dát družstevní byt do podnájmu třetí osobě, vyžádat předchozí souhlas představenstva bytového družstva
- m) provádět úklid společných prostor, pokud není dohodnuto jinak

- n) hradit veškeré náklady, spojené s vyloučením v důsledku porušení povinností člena bytového družstva.
2. Nebydlící členové jsou povinni hradit na podíl na nákladech na činnost družstva částku 100,-Kč ročně, a to vždy do 31.3. příslušného roku. V případě, že neuhradí částku ani na základě písemné výzvy ve stanovené lhůtě, jedná se o porušení povinnosti člena družstva, jež může být důvodem pro vyloučení. V takovémto případě je nebydlící člen rovněž povinen uhradit veškeré náklady, spojené s vyloučením v důsledku porušení povinností člena bytového družstva. Takto vzniklé náklady je družstvo oprávněno jednostranně započítat na pohledávku takového nebydlícího člena vůči bytovému družstvu.

Čl. 14

Členské vklady a družstevní podíl

- 1) Členské vklady v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad podle čl. 15 a čl. 16. Družstevním podílem ve smyslu platné právní úpravy se rozumí souhrn všech členských vkladů člena v družstvu vyjádřený v účetní hodnotě, včetně práva a povinnosti člena, plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 100,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. Po dobu trvání družstva při zániku členství dle čl. 19 (mimo bod 1e), se majetková účast člena na ostatním hospodářství nevypořádává.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona. Zvýšení základního členského vkladu, doplatkem člena je v bytovém družstvu dovoleno jen tehdy, jestliže o tom rozhodlo shromáždění delegátů a souhlasí s tím všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů a nebytových prostor. Souhlas člena musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.

Čl. 15

Další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, bytu nebo nebytového prostoru formou výstavby nebo koupě, na technickém zhodnocení domu, bytu nebo nebytového prostoru, nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a případně podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství.
- 3) Další členský vklad nemůže mít formu nepeněžitého vkladu.
- 4) Splacením dalšího členského vkladu je podmíněno přidělení dalšího uvolněného družstevního bytu současnému členu družstva, splacením dalšího členského vkladu bude zpravidla podmíněno rovněž umožnění provedení rozšíření družstevního bytu, provedení půdní vestavby a podobně. Rozhodnutí o těchto otázkách náleží do působnosti Shromáždění delegátů, které rovněž musí dát předchozí souhlas představenstvu k uzavření smlouvy o dalším členském vkladu se zájemcem a stanovit výši dalšího členského vkladu.
- 5) Další podmínky smlouvy o dalším členském vkladu, která bude se zájemcem uzavřena, stanoví představenstvo dle konkrétních potřeb, včetně způsobu placení dalšího členského vkladu.

- 6) Výši dalšího členského vkladu, jakož i způsob jeho splacení určí shromáždění delegátů před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na konkrétně určený byt (nebytový prostor), ke kterému byla se členem uzavřena budoucí smlouva o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), snížené o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, příp. o jiné zdroje financování družstevní výstavby.

Čl. 16

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady členského vkladu podle čl. 15, podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši a způsob splacení stanoví představenstvo. V takovémto případě se uzavře s uchazečem o členství smlouva podle ustanovení § 572 odst. 2 zákona o obchodních korporacích. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), na úkor společných prostor v domě, pořízení bytu nebo nebytového prostoru formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.

Čl. 17

Účinky převodu družstevního podílu

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, s ověřenými podpisy převodce a nabyvatele nebo podpisem této smlouvy před pověřeným pracovníkem družstva, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy s ověřenými podpisy převodce a nabyvatele.
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 18

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 11 na třetí osobu, která se stane na základě uzavřené Smlouvy členem bytového družstva.

Čl. 19

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;
 - d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - i) doručením vyznění 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 družstevního podílu nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě

ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;

j) zánikem družstva bez právního nástupce.

2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
- b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu
- c) představenstvo zrušilo rozhodnutí o vyloučení dle čl. 23 bod 11 těchto stanov.

Čl. 20

Zánik členství dohodou

- 1) Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství účinností dohody nebo pozdějším dnem v ní určeným.
- 2) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Čl. 21

Zánik členství vystoupením

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

Čl. 22

Přechod družstevního podílu úmrtím člena

- 1) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, jemuž v souladu se zákonnou právní úpravou připadl družstevní podíl. S přechodem družstevního podílu přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 2) Náležely-li zůstaviteli dva nebo více předmětů užívání v družstvu, mohou jednotlivé družstevní podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelův družstevní podíl přemění na dva nebo více samostatných družstevních podílů v souladu s rozhodnutím soudu, kterým bylo dědictví vypořádáno.

Čl. 23

Zánik členství vyloučením člena

- 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, nebo zavržením způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své 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, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako člen družstva jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu; co je či není hrubým porušením povinnosti, vyplývající z nájmu určují tyto stanovby a příslušná ustanovení občanského zákoníku ve znění platném v době, kdy je rozhodováno o vyloučení. Za hrubé porušení povinnosti člena družstva, vyplývající z nájmu, je vždy porušení povinnosti nájemce, které občanský zákoník definuje jako zvlášť závažné porušení povinnosti a hrubé porušení povinnosti nájemcem
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dní. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
- 5) O vyloučení člena družstva rozhoduje představenstvo. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.
- 6) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena podat proti tomuto rozhodnutí námitky, a to ve znění, dle zákonného ustanovení, platného v době vyhotovení tohoto rozhodnutí o vyloučení
- 7) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 8) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

- 9) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou, jež bude zaslán na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 10) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
- 11) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 24

Zánik členství likvidací družstva

Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 25

Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů
 - b) smrtí jednoho z bývalých manželů
 - c) způsobem, stanoveným pro vypořádání společného jmění manželů zákonem, platným v době, kdy k tomuto zániku došlo
- 2) Společné členství manželů zaniká i převodem jejich členských práv a povinností a zánikem členství podle čl. 19.

Čl. 26

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství jinak, než převodem či přechodem členského podílu, zejména v případě vyloučení či vystoupení, vzniká bývalému členovi nebo jeho právnímu nástupci nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven:
 - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu) se rovná výši splněného členského vkladu;
 - b) u nájemce družstevního bytu, resp. u člena, jemuž vzniklo právo na uzavření takové nájemní smlouvy, se vypořádací podíl určí poměrem základního členského vkladu člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k základním členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období. Při výpočtu vypořádacího podílu se poměr zjištěný podle předchozí věty násobí výší vlastního kapitálu družstva zjištěného z účetní závěrky sestavené k poslednímu dni účetního období, v němž členství zaniklo. Vypořádací podíl činí vždy alespoň tolik co splněná vkladová povinnost člena družstva, jemuž náleží;
 - c) u člena vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo byt nebo nebytový prostor podle zvláštního zákona) základnímu členskému vkladu

- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 3) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení k soudu nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno a rozhodnutí o vyloučení nebylo určeno za neplatné.
- 4) Vypořádací podíl je splatný nejdříve uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 27

Členská evidence

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování a kontakty na svou osobu (telefon, e-mail);
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady 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 (nejpozději do 15-ti dnů) kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo umožní nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je 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 představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zvláštním zákonem.

Část IV.

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

Čl. 28

Sestavování pořadníků

Pořadníky na uvolněné byty (nebytové prostory) sestavuje představenstvo s přihlédnutím k délce členství. Pořadníky na byty k výstavbě sestavuje představenstvo na základě žádosti s přihlédnutím ke schopnosti člena podílet se svým členským vkladem na financování výstavby bytu (nebytového prostoru). Pro přidělování bytů (nebytových prostorů) z nové výstavby sestavuje představenstvo pořadník před jejich zahájením.

Čl. 29

- 1) Pořadník schvaluje představenstvo družstva.
- 2) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn na internetových stránkách bytového družstva.

Čl. 30

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu představenstvo družstva se členy podle jejich pořadí v pořadníku.
- 2) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu -nebytového prostoru (čl. 12 písm. g) se členem družstva v případech:
 - a) uzavření smlouvy o zajištění výstavby bytů
 - b) hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva
 - c) kdy byt, který člen v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo práva nájmu nesprávným postupem družstva,
 - d) návrhu obecního úřadu nebo jiného subjektu, kdy užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem nebo subjektem.
- 3) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu se členem družstva v případech:
 - a) v případě, že by úhrada dluhů na bytě vážnoucích a úhrada nákladů potřebných k uvedení bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání byla pro družstvo nerentabilní,
 - b) uvolnění bytu, kdy členové družstva, zařazení v pořadníku, byli již uspokojeni, popř. nemají o nájem bytu zájem,
 - c) kdy členům, kterým dříve zaniklo členství vyloučením
 - d) kdy členům, kterým dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu v případě, že tento způsob výkonu rozhodnutí byl pravomocně zastaven.
- 4) Podmínkou mimořádného přidělení bytu je úhrada dluhů na bytě vážnoucích a úhrada nákladů na uvedení bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání na náklady osoby, které byl byt přidělen.

Čl. 31

- 1) Před postupem podle čl. 30 družstvo vyzve písemně člena k uzavření smlouvy dle ustanovení 572 odst. 2 zákona o obchodních korporacích nejpozději do 15-ti dnů ode dne doručení této výzvy do vlastních rukou a k zaplacení dalšího členského vkladu způsobem, v této smlouvě stanoveným.
- 2) Neuzavře-li člen ve stanovené lhůtě Smlouvu v souladu s ustanovením čl. 31 bod 1 těchto stanov a nesplatí-li další členský vklad způsobem ve smlouvě stanoveným, nárok na uzavření nájemní smlouvy zaniká.
- 3)

Čl. 32

Přenechání družstevního bytu do nájmu na určitou dobu

Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva. Stejně může představenstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. 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 bytu (nebytového prostoru) se určí v nájemní smlouvě.

Část V.

Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

Čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 34

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 jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně (do 15 dnů) oznámit družstvu.
- 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, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

Čl. 35 **Údržba bytového fondu**

- 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 výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Z dlouhodobých záloh na opravy a dodatečné investice hospodářského střediska se hradí opravy a výměny elektrických rozvodů až po hlavní bytový jistič, opravy a výměny vodoinstalačních rozvodů po bytové vodoměry a uzávěry, opravy a výměny plynových rozvodů po plynoměry a hlavní uzávěr v bytě, opravy a výměny svislých kanalizačních rozvodů, opravy a výměny topných rozvodů (včetně topných těles), opravy a výměny rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny rozvodů domácích telefonů, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla nebo nátěry oken.
- 3) Povinnost financovat opravy nebo výměny v bytě nelze zaměňovat za opravy svépomocí. I v případě vlastního financování je uživatel povinen dodržovat příslušné normy a vyhlášky, zejména u plynových spotřebičů a elektrické instalace tak, aby sobě nebo třetím osobám neohrozil životy ani majetek. Specifické druhy oprav musí provádět oprávněné firmy, a to včetně příslušných revizí a zkoušek.
- 4) Výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Čl. 36

- 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 právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění 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) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu 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 družstvem (balkóny, okna, stupačky vody a plynu, odpady a dalších věcí patřících k domu jako celku) a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří do společných zařízení domu- např. ovládání (tlačítka) vzduchotechniky, rozvod domovních telefonů atd.

Čl. 37

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

Čl. 38

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím

upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Čl. 39

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 členu – nájemci družstevního bytu udělit finanční postih a požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. O souhlas družstva je člen povinen požádat písemně a svou žádost doplnit kompletní dokumentací a popisem všech zamýšlených úprav. V případě, že družstvo udělí souhlas, je člen povinen úpravy provádět na svůj náklad a zajistit mimořádný úklid společných prostor a dbát toho, aby byli ostatní nájemci nebo vlastníci co nejméně obtěžováni. Po dokončení úprav je povinen předat družstvu dokumentaci skutečného provedení úprav, údaj o tom, kdo úpravy provedl a revizní zprávy plynu a elektra, pokud došlo k úpravám jejich rozvodu. Člen není oprávněn požadovat po ukončení nájemního vztahu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětného bytu.

Čl. 40

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

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů na správu a provoz objektu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru).
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku.
- 4) Nájemné spolu se zálohou na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se platí měsíčně nejpozději do posledního dne příslušného měsíce.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, kterým je zpravidla kalendářní rok. Pokud byly uplatněny reklamace, které družstvo uznalo, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do osmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Přeplatek z nájemného podle odst. 5 může být převeden na dlouhodobou zálohu podle odst. 3. Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu-nájemci družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 8) Nezaplatí-li člen – nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, respektive úrok z prodlení

stanovený zvláštním právním předpisem.

Čl. 41

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě (nebytovém prostoru) nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
- 2) Stejně právo má člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

Čl. 42

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

Čl. 43

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.
- 3) Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 4) Ustanovení odstavců 2 a 3 neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

Čl. 44

Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

Čl. 45

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b) na základě písemné dohody o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení pro dobu po rozvodu manželství, dnem právní moci soudního rozhodnutí, čímž bylo manželství rozvedeno,
- c) písemnou dohodou rozvedených manželů, společných členů družstva, s úředně ověřenými podpisy
- d) rozhodnutím soudu,
- e) smrtí jednoho z manželů,
- f) smrtí jednoho z bývalých manželů,
- g) zánikem nájmu družstevního bytu.

Čl. 46

- 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, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou s úředně ověřenými podpisy. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
- 4) Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.

Čl. 47

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 23 případně k vypovězení nájmu bytu.
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem, ani na žádnou jinou bytovou náhradu.

Čl. 48

Výměna bytu

Člen – nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem orgánu družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li představenstvo bytového družstva bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.

- 1) Jestliže člen – nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s osobou, která není členem družstva, orgán družstva dohodu neschválí, dokud se tato osoba nestane členem družstva.
- 2) Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy se stane vykonatelným rozhodnutí orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy dá souhlas poslední oprávněný pronajímatel.
- 3) Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

Čl. 49

- 1) Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas; jinak právo zanikne.
- 2) Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit; musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

Čl. 50

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, ve kterém musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce; není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena družstvu,
- d) výpovědí nájmu družstevního bytu podle občanského zákoníku,
- e) uplynutím doby nájmu v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak,
- f) převedením bytu do vlastnictví člena podle zvláštního zákona.

Čl. 51

Bytové náhrady

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, je povinen se z bytu vystěhovat, i bez zajištění bytové náhrady, jestliže mu není třeba poskytnout ani náhradní byt ani náhradní ubytování.
- 2) Co se rozumí v konkrétních případech bytovou náhradou stanovuje občanský zákoník.

Čl. 52

Nájem nebytových prostor

- 1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.
- 2) Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje zvláštní předpis.

Čl. 53

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 jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.

Čl. 54

Sloučení a rozdělení bytu

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

Čl. 55

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
- 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. 56

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) shromáždění delegátů,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise,
 - d) členské schůze samosprávy,
 - e) výbor samosprávy nebo pověřený člen,
- 2) Pro působnost družstva ve společenství vlastníků jednotek platí ustanovení čl. 89.

Čl. 57

- 1) Do orgánů družstva mohou volit, být voleni a jeho členy být jen fyzické osoby- členové družstva starší 18 let, kteří splňují podmínky zvláštních zákonů.
- 2) Členem orgánu bytového družstva může být jen plně svéprávný člen družstva, , jež splňuje rovněž další podmínky pro výkon funkce, stanovené právní úpravou, platnou a účinnou v době, kdy byl zvolen.
- 3) Členy představenstva a kontrolní komise volí delegáti na shromáždění delegátů.
- 4) Organizace voleb představenstva a kontrolní komise je v pravomoci představenstva
- 5) Organizace voleb delegáta, náhradníka a voleb výboru samosprávy (pověřeného člena) je v pravomoci členské schůze samosprávy.

Čl. 58

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti a jež byly uvedeny na schváleném pořadu jednání.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a nebo tyto stanovy u jednotlivých kolektivních orgánů neurčují jinak.

Čl. 59

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let, vyjma členské schůze a pomocných orgánů. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož voleného orgánu družstva stejně.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 60

- 1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, zachovávat 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.
- 2) Pokud členové orgánů při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

Čl. 61

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil. Jeho funkce končí dnem, kdy odvolání řádně projednal orgán, který jej zvolil.
- 2) Člen družstva, který byl do funkce zvolen, může z funkce odstoupit prohlášením, došlým bytovému družstvu. V tomto případě zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
- 3) Delegát může být kdykoli ze své funkce odvolán orgánem, který ho zvolil.
- 4) Delegát může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením. Funkce delegáta zaniká doručením prohlášení do sídla družstva.
- 5) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto člena orgánu, jehož funkce zanikla, a u delegáta i v případě, že se delegát nemůže shromáždění zúčastnit dnem, kdy došlo k zániku výkonu funkce člena orgánu nebo dnem, kdy bylo doručeno písemné oznámení delegáta, že se nemůže shromáždění delegátů zúčastnit do sídla družstva.
- 6) Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena. Doplněním orgánu se stanovené funkční období nemění a všem členům orgánu končí s ukončením stanoveného funkčního období.
- 7) Členové orgánů družstva mají nárok za výkon funkce na odměnu, stanovenou ve Smlouvě o výkonu funkce.

Čl. 62

- 1) Funkce člena představenstva, člena kontrolní komise a jiné osoby, oprávněné podle zápisu družstva do obchodního rejstříku jednat jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Pro členy představenstva, kontrolní komise družstva, prokuristu družstva platí zákaz konkurence, specifikovaný v příslušných ustanoveních platné právní úpravy, kdy pro prokuristu platí analogicky právní úprava, specifikovaná v ustanovení § 710 Zákona o obchodních korporacích.

Čl. 63

- 1) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 2) V orgánech družstva a o změně stanov se hlasuje vždy veřejně. V dalších jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 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. 64

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl. Program shromáždění nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů 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.
- 4)

Čl. 65

Zápisy jednání orgánů družstva

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) pořad jednání schůze,
 - c) údaje o počtu přítomných členů, přizvaných účastníků a výslovné konstatování, že schůze byla schopna usnášet se,
 - d) plná znění přijatých usnesení,
 - e) výsledky hlasování,
 - f) námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. Zápisy vyhotovuje zapisovatel, kterým je zpravidla člen orgánu družstva, může jím být však i zaměstnanec družstva či jiná osoba, která pro tyto účely byla zvolena. Zápisy podepisuje předseda nebo člen orgánu, který schůzi řídil. Zápisy ze schůzí nejvyššího orgánu družstva - shromáždění delegátů - podepisují dva zvolení ověřovatelé. Podpisem odpovídají podepsaní ověřovatelé zápisu za pravost a správnost zápisu. Originály zápisů se ukládají odděleně od ostatních písemností družstva. Jednotlivé listy musí být průběžně stránkovány. Předseda orgánu je povinen zajistit, aby jednotlivé listy zápisu nemohly být vyměněny. Zápis členské schůze samosprávy předá výbor samosprávy do patnácti dnů na sekretariát správy družstva. Zápisy ze schůzí výborů samospráv jsou dokumentem samosprávy a výbor nemá povinnost je předkládat k založení správě družstva. Výbor tyto zápisy uchovává po dobu, kterou si určí, pokud mu ji neurčí členská schůze.
- 3) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. V případě, že požádá o pořízení fotokopie zápisu, všech jeho příloh a podkladů uhradí družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejich pořízením
- 4) Schválené usnesení shromáždění delegátů družstvo zveřejní vyvěšením na úřední desce družstva a na webových stránkách družstva bez zbytečného odkladu, nejpozději však do sedmi dnů ode dne jeho přijetí a zajistí, aby tyto dokumenty byly řádně zveřejněny po dobu, stanovenou zákonem.
- 5) 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. 66

Shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové družstva své právo podílet se prostřednictvím volených delegátů nebo jejich náhradníků, na řízení družstva, na kontrole jeho činnosti a činnosti jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní 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, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;

- d) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
 - 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 úhradě ztráty;
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
 - k) rozhodovat o použití rezervního fondu za předpokladu, že je upraven stanovami;
 - 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 o naložení s likvidačním zůstatkem;
 - p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
 - q) rozhodovat o vydání dluhopisů
 - r) schvalovat převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu předmětu podnikání nebo činnosti družstva
 - s) schvalovat smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení
 - t) rozhodovat o výši a způsobu určení dalšího členského vkladu, jakož i o způsobu jeho splacení, zásady pro stanovení úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, rozhodovat o pravidlech pro sestavování evidence pořadí uchazečů o družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, schvalovat výši poplatku na správu družstva;
 - u) schvalovat statuty fondů;
 - v) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
 - w) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
3. Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo, mimo záležitosti svěřené zákonem nebo těmito stanovami do působnosti představenstva nebo kontrolní komise a problematiky, týkající se běžné činnosti družstva.
 4. Za každý volební obvod-samosprávu je volen delegát z řad členů zařazených do tohoto 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 z volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
 5. Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do příslušného volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Právo volit má i člen družstva, který je 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.
 6. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.

7. Představenstvo určuje klíč pro volbu delegátů a stanovuje jejich počet a podmínky volby delegátů. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
8. Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
9. Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.
10. Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy způsobem, stanoveným zákonem. Za pořizování výpisů a opisů je povinen uhradit náklady družstva.
11. Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat členy o přijatých usneseních každého shromáždění, poskytovat k nahlédnutí veškeré s tím související podklady a informace. Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
12. 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 pouze náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.
13. Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.
14. Rozhodnutí shromáždění delegátů ve věcech, jež jsou zákonem vyhrazena rozhodování orgánů společenství vlastníků jednotek, nejsou pro společenství závazná.

Čl. 67

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně a koná se v obci sídla družstva.
- 2) Shromáždění delegátů musí být svoláno tak, aby se konalo nejpozději do třiceti dnů od doručení žádosti, požádá-li o to písemně:
 - a) 10% všech členů družstva, kteří mají nejméně pětinu všech hlasů
 - b) 1/3 členů představenstva
 - c) 10% zvolených delegátů,
 - d) kontrolní komise.
- 3) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zasloupanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.
- 4) Pozvánka na shromáždění delegátů 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 shromáždění zúčastnit;
 - c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů;
 - d) program shromáždění delegátů.
- 5) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem má být změna stanov, musí být k pozvánce přiložen rovněž návrh těchto stanov nebo návrh usnesení.
 - 6) Jestliže představenstvo nesvolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů od doručení žádosti za situace, kdy o svolání bylo požádáno kontrolní komisí nebo 10% delegátů, musí je svolat osoba nebo orgán, uvedený v ustanovení § 685 odst. 2 Zákona o obchodních korporacích. Jestliže tak osoby nebo orgán, uvedené v ustanovení § 685 odst. 2 neučiní do 10-ti dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může shromáždění delegátů svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali. Není-li shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo delegátů podle § 685 odst. 1 zákona o obchodních korporacích usnášeníschopné, je ten, kdo je svolal, povinen svolat náhradní shromáždění delegátů; to neplatí, vzali-li kontrolní komise nebo delegáti, uvedení v ustanovení § 665 odst. 1 zákona o obchodních korporacích žádost zpět.
 - 7) Na žádost orgánu nebo delegátů oprávněných požadovat svolání shromáždění delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Jestliže je tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů. Povinnost svolat nové shromáždění delegátů tím není dotčena. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.
 - 8) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
 - 9) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.
 - 10) Každý delegát má jeden hlas.
 - 11) Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.
 - 12) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud jiný právní předpis nevyžaduje donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadující vyšší počet potřebných hlasů.
V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu

družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se shromáždění řídí právní úpravou platnou v době rozhodnutí

13) V případě rozhodování o

- uhrazovací povinnosti;
- zrušení družstva s likvidací; nebo
- přeměně družstva "
- schválení poskytnutí finanční asistence
- vydání dluhopisů

je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.

14) 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, pachtu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

15) 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.

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

17) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením

Čl. 68

- 1) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá ten, kdo svolal původní shromáždění delegátů, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
- 2) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.

Čl. 69

1. Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o

rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů 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 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 zvolen.
- 2) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž 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 by 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, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.

Čl. 70

Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů. Představenstvu přísluší obchodní vedení.
- 2) Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá shromáždění delegátů ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.
- 3) Představenstvo plní usnesení shromáždění delegátů, není-li v rozporu s právními předpisy, podává mu zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 4) Představenstvo má 5 členů a 3 náhradníky.
- 5) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 6) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen „předseda“) a místopředsedu.
- 7) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Představenstvo se musí sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 8) Schůzí představenstva se mohou účastnit členové kontrolní komise.
- 9) Představenstvo jmenuje a odvolává ředitele správy družstva, který řídí běžnou činnost družstva. Vztahy mezi představenstvem a ředitelem správy družstva v oblasti výkonu pravomocí a kompetencí upravuje organizační řád družstva.
- 10) Představenstvo vykonává činnost, která není svěřena zákonem a těmito stanovami do působnosti shromáždění delegátů, zejména :

- schvaluje zásady hospodaření,
- schvaluje zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
- vydává závazné směrnice, upravující vztahy družstva navenek i dovnitř v návaznosti na schválené zásady vydává závazné směrnice, upravující vztahy družstva navenek i dovnitř včetně stanovení výše poplatku na správu družstva a nákladů s touto správou spojených v návaznosti na rozsah poskytovaných služeb.

Čl. 71

Představenstvo organizuje volby delegátů a stanovuje volební obvody-samosprávy v souladu s těmito stanovami, přičemž platí zásada, že jeden volební obvod-samospráva má jednoho delegáta a alespoň jednoho náhradníka. Organizace volby delegáta a jeho náhradníka/ů je v pravomoci členské schůze samosprávy. Pokud si samospráva nezvolí delegáta nebo jejich náhradníka/y, má se za to, že se dobrovolně vzdává svého práva podílet se jejich prostřednictvím na řízení družstva.

Čl. 72

- 1) Představenstvo zastupuje družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 2) V případě právních jednání učiněných v písemné formě podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.
- 3) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
- 4) Rozhodnutí představenstva ve věcech, jež jsou zákonem vyhrazena rozhodování orgánů společenství vlastníků jednotek, nejsou pro společenství závazná.

Čl. 73

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda nebo místopředseda, popř. pověřený člen představenstva.
- 2) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 74

Předseda představenstva

- 1) Předsedovi přísluší:
 - organizovat a řídit jednání a práci představenstva,

Čl. 75

Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda :

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva
- c) podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná

forma.

Čl. 76

Rozhodování o bytových otázkách

V této činnosti předseda spolu s dalším členem představenstva na základě rozhodnutí představenstva :

- a) uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. e),
- b) uzavírá smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. f), popř. k bytové náhradě
- c) dává souhlas k dohodám o výměně bytu podle čl. 48,
- d) uzavírá se členem – nájemcem družstevního bytu dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle ustanovení čl. 50 ,

Čl. 77

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 a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva družstva 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. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání 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. 78

- 1) Kontrolní komise má 3 členy a 2 náhradníky.
- 2) Členové kontrolní komise a její náhradníci se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani osoby v hlavním pracovním poměru v družstvu.

Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu

Čl. 79

- 1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 2) Schůzi svolává a řídí předseda, popř. pověřený člen kontrolní komise.
- 3) 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 komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Čl. 80

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva a je současně volebním obvodem pro volbu delegáta. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, přičemž jednu samosprávu tvoří zpravidla členové družstva bydlící v jednom bytovém domě nebo členové družstva bydlící ve více bytových domech, jestliže tyto bytové domy spolu vzájemně souvisí v návaznosti na Prohlášení vlastníka.
- 2) Podle rozsahu práv se zařazují samostatně:
 - a) členové - nájemci 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 (samosprávy nebydlících);
 - c) členové - nájemci družstevních bytů a družstevních nebytových prostor spolu s členy-vlastníky bytů a nebytových prostor
- 3) Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.
- 4) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.
- 5) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.

Čl. 81

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni její členové. – nájemníci, nebydlící či vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem;
 - b) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu;
 - c) projednává výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, rozhoduje o způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření;
 - 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 delegátů o jednání na shromáždění delegátů;
 - h) navrhuje odchýlný způsob úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti čl. 35;
 - i) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle jiných předpisů.

Čl. 82

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 2) Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech 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 nebo prostřednictvím pověřené osoby. Představenstvo je oprávněno svolat členskou schůzi přímo, bez požádání výboru samosprávy.
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 83

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj většina přítomných členů s výjimkou čl.81, bod 2, odst. h) a i).
- 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 nejméně 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 s výjimkou hlasování dle čl.81, odst.2. bod h) a i).

Čl. 84

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen - nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy manželé, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv 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 na 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 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.

- 6) Rozhodnutí členské schůze ve věcech, jež jsou zákonem vyhrazena rozhodování společenství vlastníků jednotek, nejsou pro společenství závazná. Pro působnost družstva ve společenství vlastníků platí ustanovení čl.89.

Čl. 85

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 má počet členů dle rozhodnutí členské schůze samosprávy.
- 3) Výbor samosprávy zejména:
 - a) svolává členské schůze
 - b) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
 - c) sleduje technický stav objektů příslušného střediska bytového hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
 - e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzi samosprávy jej předkládá představenstvu,
 - f) zajišťuje plnění rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství, 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 (nebytového prostoru),
 - h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice,
 - i) seznamuje členskou schůzi 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) vyjadřuje se ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu),
 - k) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko,
 - l) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
 - m) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
 - n) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 81 odst. 2, písm. h) a i),
 - o) na vyzvu představenstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu, uzavíraných podle čl. 32.

Čl. 86

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

Čl. 87

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu, případně místopředsedu.
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za čtyři měsíce.
- 3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru informováni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 4) Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy. Pro platnost konkrétního usnesení v rámci celé samosprávy je nutné, aby příslušný bod programu byl projednán na všech dílčích schůzích samosprávy. Výsledné hlasování je pak součtem hlasování všech dílčích schůzí. Hlasování je přijato, hlasovala-li pro ně potřebná většina přítomných členů.
- 5) Rozhodne-li tak členská schůze samosprávy, může zvolit pověřeného člena, který pak plní funkci výboru samosprávy. Ustanovení těchto stanov, týkající se výboru samosprávy se přiměřeně vztahují i na pověřeného člena.
- 6) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo pověřený člen nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka-zmocněnce. Představenstvo rozhoduje o výši a způsobu úhrad za výkon funkce zmocněnce a nákladů s ní spojených. Úhrady jdou k tíži příslušné samosprávy.
Předseda zaniklého výboru samosprávy je povinen svou agendu nejpozději ve lhůtě jednoho týdne od vyzvání předat pověřenému pracovníkovi-zmocněnci.

Čl. 88

Pomocné orgány

- 1) K zajištění své činnosti může shromáždění delegátů a představenstvo vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
- 2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
- 3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
- 4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.
- 5) Členy odborných komisí (ekonomická, technická apod.), jmenuje orgán, který je zřídil

Čl. 89

Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek

- 1) Pokud v okruhu působnosti družstva vznikne podle zvláštního zákona společenství vlastníků jednotek, ztrácí družstvo i jeho orgány pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.
- 2) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda představenstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.
- 3) Představenstvo nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením orgánů družstva.
- 4) Pro působnost členské schůze samosprávy ve společenství vlastníků jednotek pak platí přiměřeně čl. 81, odst. 2 písm. a) – g). Pro působnost výboru samosprávy (pověřeného člena, případně pověřeného zmocněnce) pak platí přiměřeně čl. 85 odst. 2 písm. a), b), e), j) – n) a o).

Část VII. Hospodaření družstva

Čl. 90

Financování činnosti družstva

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

Čl. 91

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 vlastníka. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle zvláštního zákona a z jiných zdrojů.
- 3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt (nebytový prostor- garáž).
- 4) V případě, že má být příslušný dům (HSD) použit jako zástava k získání úvěru u peněžních ústavů nebo použit jako zástava k získání finančních prostředků pro potřeby HSD příp. celého SBD, musí být doložen písemný souhlas všech vlastníků bytových jednotek a nejméně dvou třetin nájemců bytů - členů družstva v domě.
- 5) V případě, že bude družstvu poskytnut úvěr bez zajištění tohoto úvěru zřízením zástavního práva k bytům ve vlastnictví třetích osob, je k uzavření Smlouvy o úvěru potřebný souhlas nadpoloviční většiny vlastníků bytových jednotek a nadpoloviční většiny nájemců - členů bytového družstva v domě.

Čl. 92

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony, z příspěvků na správu hrazených nájemci a vlastníky bytů a nebytových prostor, ze zápisného, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, příp. z dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, příp. dalších zajišťovacích fondů a k rozdělení členům družstva.
- 4) Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, stanoví svým rozhodnutím shromáždění delegátů.
- 5) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - z nedělitelného fondu nebo jiného fondu ze zisku,
 - z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 16
 - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů

- ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
 - kombinací výše uvedených způsobů.
- 6) Při vykázané ztrátě rozhodne shromáždění delegátů o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

Čl. 93

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 a fond dalších členských vkladů podle čl. 16, které jsou součástí základního kapitálu, 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 zvláštními 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, příp. fond dalších členských vkladů podle čl. 16, pokud tak rozhodne představenstvo, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 94

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 200 000,- Kč
- 3) Základní kapitál se eviduje v členění na zapisovaný a nezapisovaný, podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o členské vklady podle čl. 15, příp. další členské vklady podle čl. 16, o kterých tak rozhodlo představenstvo.

Čl. 95

Rezervní fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření. Družstvo doplňuje tento fond nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. 100 000,- Kč. Fond se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů může doplňovat i po dosažení této částky.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty střediska ostatního hospodaření, případně k převodu do jiného fondu ze zisku.
- 3) Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

Čl. 96

Fond dalších členských vkladů podle čl. 15

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního 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 družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

Čl. 97

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby 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 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 zvláštního zákona.

Čl. 98

Doplňkový fond družstevní výstavby

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

Čl. 99

Fond dalších členských vkladů podle čl. 16

- 1) Fond se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16.
- 2) Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska.

Čl. 100

Statutární fond bytového hospodářství

- 1) Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty střediska bytového hospodářství a k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při vypořádání vlastníka jednotky podle zvláštního zákona.

Čl. 101

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle zvláštního zákona.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu nebo

- pořízení příslušejícího pozemku.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.

Čl. 102

Sociální fond

- 1) Sociální fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s kolektivní smlouvou a vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.

Část VIII.

Zrušení, změna a likvidace

Čl. 103

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

Čl.104

- 1) O 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 jiné právní předpisy.

Čl.105

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí 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 jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu se jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

Čl. 106

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

Čl.107

- 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.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část IX. Společná ustanovení

Čl. 108

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

Čl. 109

Podněty členů

O podnětech členů k rozhodnutím 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. 110

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 známé.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) v případě, že má být písemnost doručována obyčejnou poštou nebo doporučeně, platí vyvratitelná domněnka doby dojití, uvedená v ustanovení § 573 zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník), má se tedy za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení 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. 111

Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) 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 určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část X.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 112

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

Čl. 113

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

Čl. 114

Hovoří-li tyto stanovy o bytu, nebytovém prostoru nebo podílu, má se na mysli družstevní byt, družstevní nebytový prostor a družstevní podíl
Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním delegátů dne 3.6.2014 a nabývají účinnosti dnem 3.6.2014.