

STANOVY
Stavebního bytového družstva
ve Studénce - Butovicích

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: Stavební bytové družstvo ve Studénce – Butovicích
- 2) Sídlo: Školní ul. č. p. 53, Studénka, PSČ 742 13
- 3) Stavební bytové družstvo ve Studénce – Butovicích (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr XX, vložka 17 a má přiděleno identifikační číslo 00575348.
- 4) Právní poměry družstva upravuje zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen “zákon”) a tyto stanovy. Družstvo se přijetím těchto stanov zcela podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech jako celku.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo může rovněž spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.

Část II.
Činnosti družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je především organizování přípravy a provádění výstavby, provoz bytových a nebytových objektů a zabezpečování služeb spojených s bydlením. V rámci předmětu činnosti družstvo připravuje a zabezpečuje:
 - a) výstavbu bytů v družstevních domech, rodinných domků a objektů i místností nesloužících k bydlení, údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytového majetku a nebytových prostor,
 - b) poskytování služeb spojených s bydlením svým členům,
 - c) materiálně – výrobní základnu pro údržbu a opravy bytů a nebytových prostor a pro poskytování služeb spojených s bydlením,
 - d) zabezpečovací funkce přímého investora staveb nebo jejich částí při přípravě a realizaci družstevní bytové výstavby a staveb zajišťovaných družstvem,
 - e) přidělování družstevních bytů, včetně bytů v rodinných domcích a místností nesloužících k bydlení do osobního užívání svým členům, popřípadě převodu rodinných domků a bytů do osobního vlastnictví,

- f) provádění stavebních prací, tj. hlavní stavební výroby a pomocné stavební výroby pro vlastní potřebu,
 - g) výrobu stavebního materiálu pro výstavbu a údržbu bytů a nebytových prostor, včetně hospodářského příslušenství,
 - h) využití vlastních vozidel pro vlastní potřebu,
 - i) poskytování technické pomoci a inženýrských činností pro potřeby družstva a zároveň pro výstavbu a rekonstrukci bytů, garáží a objektů občanského a technického vybavení.
- 3) Družstvo zejména vyvíjí činnost za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, která spočívá především v organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby družstevních bytů, rodinných domů a nebytových prostor, provádění a zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostor. Družstvo dále vyvíjí činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správu a provoz nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než družstva či členů družstva.
- 4) V souvislosti s předmětem činnosti může družstvo stanovit družstevní poplatky.
- 5) Družstvo může vykonávat i další činnosti a poskytovat služby schválené shromážděním delegátů, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušná oprávnění a výkon těchto činností a poskytování služeb nebude v rozporu se zákonem a těmito stanovami.

Část III. Členství v družstvu

Čl. 4 Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov, je občanem ČR 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 a není občanem ČR .
- 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) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky, popř. pozdějším dnem, který představenstvo v rozhodnutí o přijetí za člena stanoví, nejpozději však k prvnímu dni kalendářního měsíce následujícího po dni přijetí rozhodnutí o přijetí za člena.

- 2) Příhláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno, bydliště a datum narození uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu. K přihlášce uchazeče o členství musí být připojeno:
 - a) potvrzení o zaplacení zápisného v hotovosti v sídle družstva nebo na bankovní účet družstva ve výši, která je stanovena směrnicí družstva, vydanou představenstvem družstva a platnou ke dni podání přihlášky; zápisné činí částku ve výši 2 500,00 Kč,
 - b) potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 3 000,00 Kč v hotovosti v sídle družstva nebo na bankovní účet družstva.
- 3) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v kalendářním měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem.
- 4) Družstvo vrátí 50% zápisného a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, a to do třiceti dnů po přijetí 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 s výjimkou společného jmění manželů
- 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 manželé 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, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů;
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;

Čl. 8

- 1) Vznikem společného členství manželů v družstvu nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 2) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich.

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 buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

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 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.

Členská práva a povinnosti

Čl. 12

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne a jeho účast připustí;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný;
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje, obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení a předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva;
- d) nahlížet do seznamu členů družstva a požadovat vydání potvrzení o svém členství v družstvu a obsahu svého zápisu v seznamu členů družstva;
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;

- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem družstevního bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor);
- i) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
- j) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem;
- k) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů;
- l) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo členům poskytuje.

Čl. 13 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména

- a) dodržovat stanovy, zákon, jiné právní předpisy a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) splnit základní členský vklad a další členské vklady ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné za užívání družstevního bytu (včetně případného mimořádného příspěvku tvorbu zálohy na běžné provozní náklady a na opravy a rekonstrukce podle čl. 40), a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevních nebytových prostor) nebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a v předepsané výši a lhůtě splatnosti uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši dle zákona;
- e) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena družstva, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
- f) dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat ve stavu způsobilém k užívání družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, jakož i společné prostory a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, nebo ztrátou;
- g) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným

- oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
- h) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a doručováním písemností;
 - i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděli opravy, údržbu a instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
 - j) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
 - k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,
 - l) v případě neplnění povinností spojených s úklidem společných prostor domu a okolí domu (venkovní schodiště včetně přístupové komunikace v případě, že jsou ve vlastnictví družstva) uhradit náklady spojené s náhradním provedením úklidu ve výši stanovené představenstvem na návrh výboru samosprávy;
 - m) zajistit, aby byl nájemcem maximálně dvou družstevních bytů; člen může být nájemcem více než dvou družstevních bytů pouze 3 měsíce, a po dobu delší než 3 měsíce pouze v tom případě, že nabyl družstevní podíl, s nímž je spojeno právo nájmu dalšího družstevního bytu, děděním.

Čl. 14 Členské vklady

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15 a čl. 16.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí částku ve výši 3.000,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá, a to zejména dle velikosti a kvality družstevního bytu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájmu bytu. Další členský vklad slouží zejména a k pořízení bytového domu a pozemku, a jeho rekonstrukci a modernizaci. Výši dalšího členského vkladu stanovuje představenstvo podle pravidel schválených shromážděním delegátů.
- 5) Shromáždění delegátů může rozhodnout o složení dalšího členského vkladu pro stávající i budoucí členy družstva. Výši, účel použití a podmínky jeho splacení určí shromáždění delegátů svým usnesením.

- 6) Podmínkou vzniku členství je zaplacení základního členského vkladu a úhrada dalšího členského vkladu nebo převzetí povinnosti k úhradě dalšího členského vkladu na základě smlouvy.
- 7) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný orgán družstva.
- 8) Splátky dalšího členského vkladu se hradí do 25. dne daného měsíce, není-li dohodnuto jinak.
- 9) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu, přičemž předmětem nepeněžitého vkladu může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem družstva.
- 10) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
- 11) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů.

Čl. 15

Požizovací členský vklad

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

Čl. 16

Dodatečný členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je vedle úhrady dalšího členského vkladu podle článku 15, podmíněno splacením dodatečného dalšího členského vkladu podle tohoto článku, přičemž jeho výši a obsah smlouvy o dalším členském vkladu stanoví představenstvo podle pravidel schválených shromážděním delegátů.
- 2) Obdobně se postupuje i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.
- 3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo

na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává dalším členským vkladem podle čl. 15.

Čl. 17

Převod družstevního podílu

- 1) Člen může převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství dle zákona a čl. 4 těchto stanov.
- 2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy.
- 3) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (družstevnímu nebytového prostoru) dochází k převodu nájmu nebo práva na uzavření nájemní smlouvy, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), anebo s právem na uzavření nájemní smlouvy.
- 4) 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 zákoně a v článku 11 na jiného člena.

Čl. 19

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem
 - b) vystoupením člena
 - c) vyloučením člena
 - d) převodem družstevního podílu
 - e) přechodem družstevního podílu
 - f) smrtí člena
 - g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena družstva,
 - h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo splněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydlení, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel; nebo
 - i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu 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, právní mocí rozhodnutí, kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut.

- j) zánikem družstva bez právního zástupce,
 - k) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
- a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvodového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující,
 - b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhána povinnosti zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

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

Čl. 20 Dohoda

- 1) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen a alespoň jedno vyhotovení dohody obdrží družstvo.

Čl. 21 Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby v trvání tří měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) 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 právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. 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.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 22 Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
- 3) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná s úředně ověřeným podpisem. K výpovědi se připojuje listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce, ode dne doručení

družstvu. Po tuto dobu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

Čl. 23

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti uvedené v zákoně nebo ve stanovách nebo
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství nebo
 - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo
 - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo
 - e) zneužil seznam členů nebo
 - f) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo jeho členovi, nebo
 - g) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, nebo
 - h) vyrábí anebo užívá, nabízí, prodává či jinak třetím osobám zpřístupňuje v družstevním bytě či domě, v němž se byt nachází, omamné anebo psychotropní látky, nebo
 - i) vede nezřízený nebo nemorální život (včetně provozování prostituce v družstevním bytě, domě nebo jeho okolí), nebo
 - j) opakovaně závažným způsobem ruší noční klid v domě, nebo
 - k) provedl úpravu, přestavbu nebo jinou změnu v družstevním bytě či v domě bez písemného souhlasu družstva.
- 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 nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, nebo
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se nachází družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor užívaný členem, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází, nebo
 - c) je v rozporu s čl. 13 písm. l) nájemcem více než 2 družstevních bytů.
- 3) Rozhodnout o vyloučení člena nelze po uplynutí lhůty 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu s upozorněním na možnost vyloučení z družstva a poskytnout členovi přiměřenou lhůtu k nápravě; lhůta nesmí být kratší než 30 dnů. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze pouze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit nebo pokud byl člen pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva.
- 5) O vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné

námítky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námítky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námítky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

- 6) 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.
- 7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
- 9) 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 i v případě, že probíhá soudní 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 námítky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 24

Zánik družstva

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

Vypořádací podíl

Čl. 25

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nebydlícího člena (tj. člena, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 32) se rovná základnímu členskému vkladu;
 - b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná splněnému základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
 - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:
 - ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně

- převedeného podle jiného právního předpisu, a dalšímu členskému vkladu podle čl. 16;
- cb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a člen neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16;
 - cc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyl nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
 - cd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
 - ce) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.

Čl. 26

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení z družstva nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 25 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- 4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 27

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
 - 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, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno

provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Osobní údaje členů družstvo zpracovává za účelem evidence členů družstva a jim příslušejících práv a povinností a za účelem správy bytů (nebytových prostor). Družstvo je povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s právními předpisy.

- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli jedenkrát za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je 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.

Část IV.

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

Čl. 28

Sestavování pořadníků

Pořadníky sestavuje představenstvo, pokud je potřeba a disponuje s volnými byty, s přihlédnutím k délce členství spolu se schopností člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě či jiném způsobu pořízení družstevního bytu.

Čl. 29

- 1) Návrh pořadníku předloží představenstvo k připomínkám členům nejpozději dva měsíce před jeho předložením ke schválení. O zveřejnění vyrozumí družstvo členy způsobem v družstvu obvyklým. Návrh pořadníku musí být přístupný členům družstva nejméně po dobu třiceti dnů. V této době mohou členové podávat své připomínky.
- 2) Pořadník schvaluje představenstvo družstva.
- 3) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

Článek 30

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

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách (čl. 28) uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) představenstvo družstva se členy podle jejich pořadí v pořadníku.
- 2) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12 písm. e)) 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, kdy užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem
- 3) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12 písm. f)) se členem družstva v případech:
- a) návrhu výboru příslušné samosprávy v případě uvolnění bytu člena, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt vrátí,
 - b) uvolnění bytu, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o nájem bytu zájem,
 - c) kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu vyloučením nebo výpovědí s přivolením soudu, tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva,
 - d) kdy členům, kterým dříve zaniklo členství postižením členských práv a povinností v případě, že tento způsob výkonu rozhodnutí byl pravomocně zastaven.

Článek 31

- 1) Před postupem podle čl. 30 družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15, popř. čl. 16; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 1, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 30, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Čl. 32

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

- 1) Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) na dobu určitou maximálně 1 roku fyzické osobě, popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, že se jedná o:
 - a) nebytový prostor tehdy, kdy o nebytový prostor nemá zájem žádný z členů družstva,
 - b) byt tehdy, kdy všichni členové družstva mají uspokojenu jejich bytovou potřebu v družstevním bytě družstva, popř. ji uspokojenu nemají, ale nemají o byt zájem.
- 2) Družstvo může přenechat byt (nebytový prostor) také tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu.
- 3) Obsah nájemní smlouvy, výši nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) ve výši obvyklé v daném místě a čase stanoví představenstvo.
- 4) V případech uvedených v článku 32 odst. 1, odst. 2 nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a čl. 16.

Část V.
Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo jako pronajímatel přenechává svému členu jako nájemci do užívání družstevní byt. Smlouva o nájmu družstevního bytu se členem družstva se uzavírá na dobu neurčitou, musí obsahovat označení družstevního bytu a jeho příslušenství a musí mít písemnou formu.

Čl. 34

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Družstvo je povinno odevzdat nájemci družstevní byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, není-li s nájemcem dohodnuto jinak. Kromě práva užívat družstevní byt má nájemce 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.
- 2) S nájemcem a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v družstevním bytě bydlet ve společné domácnosti další osoby, zejména osoby jim blízké. Počet všech těchto osob užívajících s nájemcem družstevní byt po dobu alespoň 3 týdnů, jejich jméno, příjmení, bydliště, datum narození, specifikaci příbuzenského vztahu k těmto osobám a jakoukoliv změnu v počtu těchto osob je povinen nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce družstevního bytu nesplní povinnost ohlásit družstvu změnu v počtu osob a další údaje dle předchozí věty ve lhůtě 2 měsíců od chvíle, co změna nastala, porušil nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Družstvo má právo požadovat, aby v domácnosti nájemce žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti družstevního bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 3) Nájemce a osoby žijící s nájemcem v domácnosti jsou povinny chovat se tak, aby byl zajištěn nerušený výkon práv nájmu ostatních osob v domě. Porušení povinností nájemce členem jeho domácnosti se považuje za porušení povinností nájemce.
- 4) Nájemce družstevního bytu má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 5) Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce i o tom, že družstevní byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí jménem, příjmením, datem narození, kontaktní adresou a telefonním číslem osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do bytu v případě, že to bude nezbytně zapotřebí. Neoznačí-li či nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je touto osobou družstvo. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 6) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu.
- 7) Nájemce odevzdá družstevní byt družstvu v den, kdy nájem končí. Družstevní byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče od vyklizeného družstevního bytu a jinak mu nic nebrání v přístupu do družstevního bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat

družstevní byt ve stavu, v němž jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, avšak nově bíle vymalovaný, odstranit v družstevním bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo písemně nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce tehdy, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu družstevního bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození družstevního bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

- 8) Pokud je stejná věc upravena v nájemní smlouvě a stanovách družstva odlišně, má přednost ustanovení stanov.
- 9) Na práva a povinnosti plynoucí z nájmu družstevního bytu, která nejsou upravena stanovami ani nájemní smlouvou se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu v platném znění.

Opravy a údržba předmětu nájmu

Čl. 35

- 1) Veškeré opravy potřebné v družstevním bytě, související s jeho užíváním, včetně oprav a výměn zařizovacích předmětů družstevního bytu a náklady spojené s běžnou údržbou družstevního bytu hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Za běžnou údržbu se považuje udržování družstevního bytu ve stavu způsobilém užívání za zachování plných hygienických podmínek, zahrnující pravidelné čištění družstevního bytu (včetně čištění podlah, dlažby, obkladů, spár, oken), pravidelné prohlídky a čištění zařizovacích předmětů, sanity, skříní, nábytku, spotřebičů, baterií, ohřivačů vody, digestoří a odsavačů par, vařičů, kamen, kotlů, radiátorů, armatur, termostatů atd., dále pravidelné malování bytu včetně omítek, tapetování, čištění odpadů až ke svislým rozvodům a nátěry vnitřních i vnějších rámců oken.
- 2) Nájemce je povinen hradit opravy a výměny omítek, maleb, podlah, vnitřních a vstupních dveří do družstevního bytu, prahů, lišt, kování, zámků, klik, rolet, žaluzií, oken, elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro družstevní byt, uzavíracích armatur na rozvodech vody, sifonů a lapačů tuku, vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles) až ke svislým rozvodům, rozvodů společné televizní antény, bytových měřičů vody a tepla, pokud se s družstvem písemně nedohodne jinak.
- 3) Nájemce dále hradí certifikace indikátorů vytápění a bytových vodoměrů teplé a studené vody, každoroční revizi plynových rozvodů opravy a výměny svislých elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (stupaček) a opravy a výměny zvonkových tabel, pokud se s družstvem písemně nedohodne jinak.
- 4) Nájemce nemá dále nárok na výměnu zařizovacích předmětů jako je například kuchyňská linka, vestavěné skříně, vana, WC mísa vč. splachovacího zařízení, vodovodní baterie, umyvadla, dřezy, nábytek, elektrospotřebiče apod. na náklady družstva.
- 5) Nájemce je povinen doložit družstvu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10-ti dnů

po provedení jakéhokoli zásahu do rozvodů plynu či elektřiny (včetně např. připojení sporáku či jiného spotřebiče k rozvodu plynu nebo elektřiny), příslušnou revizní zprávu. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.

- 6) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení shora uvedených oprav, výměn a běžnou údržbu družstevního bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím vyzvání člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu. Nepostará-li se nájemce o potřebné opravy, odpovídá družstvu za způsobené škody.
- 7) Představenstvo na návrh výboru samosprávy může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby družstevního bytu.

Čl. 36

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit vady a poškození, ke kterým je povinno a které brání řádnému užívání družstevního bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím písemném upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu odůvodněných nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvou měsíců od odstranění závad, jinak právo zanikne. Neoznámí-li nájemce družstvu poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů. Družstvo je povinno odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
- 2) Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění údržby družstevního bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku byla provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí družstevního bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Čl. 37

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

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození způsobené okolnostmi, za které odpovídá nebo které způsobil v domě sám nebo ti, kdo bydlí v družstevním bytě nájemce. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu. Nájemce je rovněž povinen provádět opravy potřebné v družstevním bytě, související s jeho užíváním a běžnou údržbu družstevního bytu. Neplní-li nájemce tuto povinnost, má družstvo právo po předchozím upozornění opravy potřebné v družstevním bytě, související s jeho užíváním a běžnou údržbu družstevního bytu provést a požadovat od nájemce náhradu.

Čl. 39

- 1) Nájemce nesmí provádět úpravu, přestavbu ani jinou změnu v družstevním bytě a v domě bez předchozího písemného souhlasu družstva a to ani na svůj náklad; porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností nájemce. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez zbytečného odkladu na svůj náklad odstranil.
- 2) Nájemce je povinen strpět úpravu družstevního bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

Čl. 40

Splatnost a složení nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a jejich vyúčtování

- 1) Nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu. Nájemné a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí do 25. dne daného měsíce.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Výše zálohových úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se stanoví na jednotlivé družstevní byty podle výše nákladů za předchozí rok s přihlédnutím ke změně rozsahu a cen služeb a sazeb DPH pro aktuální období.
- 4) Výčet plnění spojených s užíváním družstevního bytu, popř. výčet souvisejících služeb bude ujednáán v nájemní smlouvě či její příloze. Družstvo zajišťuje vždy: dodávku vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, osvětlení společných prostor, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, provoz výtahů v domech výtahem vybavených.
- 5) Nájemné zahrnuje poplatek za správu, pojištění domů ve vlastnictví družstva, členský příspěvek Svazu českých a moravských bytových družstev, příspěvek na tvorbu zálohy na běžné provozní náklady a na opravy a rekonstrukce a DPH v zákonné výši. Výši příspěvku na tvorbu zálohy na běžné provozní náklady a na opravy a rekonstrukce stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek příspěvku na zálohy na běžné provozní náklady a na opravy a rekonstrukce se převádí do příštího roku a nevypovídá se ani při ukončení nájmu.
- 6) Nájemné obsahuje pouze ekonomicky oprávněné náklady družstva, které souvisí se správou majetku družstva, s jeho opravami, modernizací, rekonstrukcemi, s pořízením nového majetku a to vč. splátek úvěru a úroku na jeho opravy, modernizace, rekonstrukce a pořízení.
- 7) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově vyjma poplatku na správu.
- 8) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce dubna následujícího roku. Záloha na běžné

- provozní náklady a na opravy a rekonstrukce se do vyúčtování nezahrnuje.
- 9) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Nájemce má možnost vyúčtování reklamovat do 30 dnů od jeho doručení.
 - 10) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 9 je splatný nejpozději do tří měsíců po konečném vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku má družstvo právo započíst své pohledávky vůči nájemci. Pokud byly uplatněny reklamace, které družstvo uznalo, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný do dvanácti kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období; pokud má však družstvo za nájemcem pohledávku z titulu neuhrazeného nájemného a záloh na plnění spojených s užíváním družstevního bytu anebo příslušenství z takových pohledávek, je družstvo oprávněno přednostně proti přeplatku započíst své pohledávky vůči nájemci.
 - 11) Nezaplatí-li nájemce nedoplatek z vyúčtování plnění spojených s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile denně z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Nezaplatí-li nájemce družstvu peněžitý dluh z jiného titulu, než je uvedeno v předchozí větě, je povinen zaplatit družstvu zákonný úrok z prodlení z dlužné částky. V odůvodněných případech může představenstvo nájemci k jeho odůvodněné žádosti povinnost k zaplacení příslušenství pohledávky zcela nebo zčásti prominout.
 - 12) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské, soudní či advokátní úschovy a vyrozumí o tom družstvo.
 - 13) Družstvo je též oprávněno vhodným způsobem zveřejňovat jména dlužníků nájemného, jakož i výši jejich dluhů vůči družstvu. Přitom využívá především vnitrodružstevní informační prostředky (např. umístění písemné informace na vývěsce v domě, v němž dlužník bydlí, ústní informaci podanou na členské schůzi samosprávy nebo na shromáždění delegátů).

Čl. 41

- 1) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v družstevním bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním družstevního bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání družstevního bytu se v důsledku toho zhoršilo.
- 2) Stejně právo má nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

Čl. 42

- 1) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního

bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.

- 2) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytně za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v družstevním bytě družstvu do odstranění závady.

Čl. 43

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká take nájemní právo druhého manžela.

Čl. 44

Z právních jednání, 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) dohodou rozvedených manželů,
- c) rozhodnutím soudu,
- d) smrtí jednoho z manželů,
- e) smrtí jednoho z bývalých manželů,
- f) 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, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stane se nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Čl. 47

Podnájem družstevního bytu (části družstevního bytu)

- 1) Nájemce může pronajatý družstevní byt nebo jeho část dát do podnájmu třetí osobě (podnájemci) jen s předchozím písemným souhlasem představenstva poté, co o udělení souhlasu s podnájemem (nebo o prodloužení podnájmu) písemně požádá a současně uhradí poplatek stanovený směrnicí družstva, vydanou představenstvem družstva a platnou ke dni podání žádosti. Porušení této povinnosti se považuje za závažné porušení stanov a hrubé porušení povinností nájemce.
- 2) Souhlas s podnájemem nebo s jeho prodloužením představenstvo vydá písemně. Souhlas či zamítnutí souhlasu s podnájemem představenstvo vyjádří do 30-ti dnů ode dne obdržení žádosti, jinak se má za to, že představenstvo s podnájemem souhlasilo. Představenstvo může již vydaný souhlas s podnájemem odvolat v případě porušování povinností podnájemce, které vyplývají pro nájemce ze stanov, z usnesení členské schůze, z domovního řádu či nájemní smlouvy.

Čl. 48

Výměna družstevního bytu

Jestliže nájemce hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, vyžaduje se schválení výměny pronajímatelem nikoli družstevního bytu. Členství v družstvu a nájemní právo družstevního bytu vzniká novému nájemci na základě dohody o převodu družstevního podílu.

Čl. 49

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

Čl. 50

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

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

Čl. 51

Bytové náhrady

- 1) Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem je povinen družstevní byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 2) Nájem družstevního bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá družstevní byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá družstevní byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání družstevního bytu.

- 3) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči nájemci právo zadržet movité věci, které má nájemce v družstevním bytě.

Čl. 52

Nájem družstevních nebytových prostor

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na vznik nájmu družstevních nebytových prostor a na práva a povinnosti členů - nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Čl. 53

Zajištění řádného využití družstevních bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům a využívali je zejména členové družstva k uspokojování svých bytových potřeb.
- 2) Byt nebo jeho část může nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s písemným souhlasem družstva.

Čl. 54

Sloučení a rozdělení bytu

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

Čl. 55

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

Orgány družstva jsou:

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

Čl. 57

- 1) Do orgánů družstva může být volen a jeho členem může být jen člen družstva starší 18 let, který je svéprávný a který splňuje podmínky stanovené jinými právními předpisy.
- 2) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze fyzická osoba splňující podmínky podle odst. 1, a která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Čl. 58

Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Čl. 59

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů nebo na základě výzvy doručené všem členům orgánu podle těchto stanov.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejich členů, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovali pro ně nadpoloviční většina zúčastněných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu.

Čl. 60

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. 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 orgánu družstva stejně.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 61

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

Čl. 62

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen

představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů členem orgánu nebo kandidátem do funkce v orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, má se za to, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno, pokud shromáždění delegátů s touto činností vysloví souhlas.

Čl. 63

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgánem usnést na hlasování tajném.
- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi a členské schůzi samosprávy lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky. 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.
- 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.

Čl. 65

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

Shromáždění delegátů

Čl. 66

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, který vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) přijímat a měnit jednací 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 uzávěrku;
 - 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 přeměně družstva;
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
 - k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - l) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
 - m) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
 - n) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
 - o) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
 - p) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a pro tvorbu a použití zálohy na běžné provozní náklady a na opravy a rekonstrukce, rozhodovat o pravidlech pro sestavování evidence pořadí uchazečů o družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, schvalovat výši poplatku za správu družstva;
 - q) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - r) schvalovat statuty fondů;
 - s) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
 - t) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
- 3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva. Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na též shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.

- 4) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezankl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
- 5) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
- 6) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášeníschopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo delegáti, kteří o jeho svolání požádali, vzali zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
- 7) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 8) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 9) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje pozvánkou zaslanou všem delegátům v písemné nebo se souhlasem delegáta, pouze v elektronické podobě na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů přede dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva.
- 10) 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.
- 11) K pozvánce se přikládají veškeré podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

- 12) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na informační desce družstva.
- 13) Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

Čl. 67

- 1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů. Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.
- 2) Každý delegát má jeden hlas.
- 3) Pro posouzení schopnosti shromáždění delegátů 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.
- 4) Shromáždění delegátů se usnází většinou hlasů přítomných delegátů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 5) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), se vyžaduje souhlas $\frac{3}{4}$ všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky. K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu, se vyžaduje souhlas delegátů, kteří zastupují alespoň $\frac{3}{4}$ všech členů družstva.
- 6) V případě rozhodování o
 - a) uhrazovací povinnosti;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměně družstvaje shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří nastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.
- 7) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
- 8) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.

- 9) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením
- 10) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 11) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměnu družstva;
 - d) schválení převodu nebo zastavení takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 12) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- 13) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště či na adresu pro doručování uvedenou 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.
- 14) Pokud zvláštní zákon připustí rozhodování shromáždění delegátů per rollam – korespondenčně nebo pomocí technických prostředků, uskuteční se takové rozhodování podle pravidel upravených zákonem pro rozhodování členské schůze per rollam. Podrobná pravidla může stanovit představenstvo družstva.

Čl. 68

- 1) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do 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, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
- 2) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do 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.
- 3) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
- 4) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
- 5) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.

- 6) 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.
- 7) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
- 8) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.
- 9) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
- 10) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je povinen se jej zúčastnit a na něm hlasovat 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.
- 11) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

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

Představenstvo

Čl. 70

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Za představenstvo jedná předseda a v době jeho zaneprázdnění či nepřítomnosti jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, 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. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

Čl. 71

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

Čl. 72

- 2) Představenstvo má 7 členů a 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 3) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 4) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 5) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestli-že člen představenstva družstva oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon funkce uplynutím dvou měsíců po takovém oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 6) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
- 7) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 8) 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.
- 9) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) a místopředsedu. V případě, že zákon nebo stanovy hovoří o jednání dalšího člena představenstva, je takovým jednáním i jednání místopředsedy.

Čl. 73

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 74

Předseda

- 1) Předsedovi přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
 - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami.

Čl. 75

Organizování práce představenstva

V rámci 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) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
- d) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

Čl. 76

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá:
 - a) uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
 - b) uzavírá smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
 - c) dává souhlas k dohodám o výměně bytu,
 - d) uzavírá s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu,
 - e) uzavírá smlouvy o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 32.
- 2) Předseda dále po projednání a odsouhlasení představenstvem:
 - a) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru);
 - b) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu družstevního bytu (části bytu);
 - c) uděluje souhlas k dočasnému použití družstevního bytu (družstevního nebytového

- prostoru) nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 53 odst. 2.
- 3) O žádosti členů podle odst. 2 rozhoduje předseda nebo jím jiný pověřený člen představenstva nebo zaměstnanec družstva, nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
 - 4) O své činnosti podle odst. 1 a 2 informuje předseda představenstvo.

Kontrolní komise

Čl. 77

- 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 při výkonu své působnosti nezávislá.
- 2) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje 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 1 náhradníka. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat kontrolní komise, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestli-že člen kontrolní komise družstva oznámí své odstoupení na zasedání kontrolní komise, končí výkon funkce uplynutím dvou měsíců po takovém oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce. V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
- 5) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 6) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými

- v řadě přímé, nebo sourozenci
- 7) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Čl. 79

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává její předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslánou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 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. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Samospráva

Čl. 80

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo družstva neurčí jinak. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet a okruh její působnosti, kterým je obvykle středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 91.
- 2) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení a výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy.
Podle rozsahu práv se zařazují samostatně:
 - a) členové - nájemci družstevních bytů a družstevních 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 - vlastníci, kterým družstvo převedlo byt a nebytový prostor podle jiného právního předpisu (samosprávy vlastníků)
 - d) členové - nájemci družstevních bytů a družstevních nebytových prostor spolu s členy - vlastníky bytů a nebytových prostor (společné samosprávy členů nájemců a členů vlastníků)Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.
- 3) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze samosprávy a výbor samosprávy.
- 4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle zvláštního zákona, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

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 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 a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření;
 - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který sama 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 odchylný 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 pronajímaným 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.
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda 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 uvědomeni 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 za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejich členů, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovali pro ně nadpoloviční většina zúčastněných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu.

- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně jedné čtvrtiny členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těchto záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.
- 3) Není-li členská schůze samosprávy způsobilá se usnášet, může výbor samosprávy navrhnout hlasování v písemné formě ve lhůtě do 1 měsíce ode dne na kdy byla členská schůze svolána, aby členové samosprávy rozhodli o navrhovaných záležitostech mimo zasedání členské schůze samosprávy.

Čl. 84

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen - nájemce družstevního bytu anebo družstevního 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, 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 téže 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.

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 zejména:
 - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
 - b) sleduje technický stav objektů příslušného střediska bytového hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy
 - d) dbá 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 schůzí 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 (družstevního nebytového prostoru),
- h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání zálohy na běžné provozní náklady a na opravy a rekonstrukce,
- i) seznamuje členskou schůzí samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a družstevních nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu,
- j) navrhuje představenstvu uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 30 odst. 3 písm. a),
- k) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu družstevního bytu (části bytu),
- l) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko,
- m) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
- n) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
- o) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 81 odst. 2, písm. h) a i),
- p) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (družstevního 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 a místopředsedu.
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři 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.
- 5) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

Pomocné orgány

Čl. 88

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

Čl. 89

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda družstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.
- 2) Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

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, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma poplatku na správu, z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.
- 3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Ztráta se přednostně uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 16 evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství nebo ze statutárního fondu bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 15. Zisk se převede do statutárního fondu bytového hospodářství. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

Čl. 92 Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby aj.) získává družstvo zejména z poplatků na správu, z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů a z finančních výnosů.
- 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 a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - a) z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
 - b) z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 16 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu),
 - c) rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů),
 - d) ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
 - e) kombinací výše uvedených způsobů.

Čl. 93 Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činnosti družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), 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 zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
- 4) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích), fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství, případně fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), 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) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo.

Čl. 95 Nedělitelný fond

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

Čl. 96 Fond dalších členských vkladů podle čl. 15

- 1) Fond dalších pořizovacích 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 ze zálohy na běžné provozní náklady a na opravy a rekonstrukce, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle Čl. 16, odst. 3)
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu nebo družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné; při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 97 Fond družstevní výstavby

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

Čl. 98 Doplňkový fond družstevní výstavby

- 1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů hmotného majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účetně odpisuje.

- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu v těch případech, kdy se nabyvatel s převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) stává spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

Čl. 99

Fond dalších dodatečných členských vkladů podle čl. 16

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16.
- 2) Fond 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 při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

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 jiného právního předpisu.

Čl. 101

Záloha na běžné provozní náklady a na opravy a rekonstrukce

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky na tvorbu zálohy na běžné provozní náklady a na opravy a rekonstrukce z nájemného.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
- 3) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 14 odst. 7, převádějí se při financování investičních výdajů zdroje ze zálohy na běžné provozní náklady a na opravy a rekonstrukce do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 15.
- 4) Zálohu nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

Čl. 102

Sociální fond

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

Část VIII. Zrušení a likvidace družstva

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) 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) nespĺňuje 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 s jiným předpisem, 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 doručení. 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 uvedenou v seznamu členů, popř. na jinou adresu, kterou člen družstvu sdělil jako svou adresu pro doručování, nebo do místa, které je družstvu známo.
- 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) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 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 zastížen 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

- 1) 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.
- 2) Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a jinými vnitřními předpisy družstva.

Čl. 113

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním delegátů dne 21. června 2023 a tohoto dne nabývají platnosti a účinnosti.