

STANOVY

Stavebního bytového družstva LIAZ

Jablonec nad Nisou

Evidence změn a doplňků, schválených shromážděními delegátů:

Obsah:		str.
Část I.	Základní ustanovení	6
	Firma	Čl. 1 6
	Charakteristika družstva	Čl. 2 6
Část II.	Činnosti družstva	6
	Předmět činnosti družstva	Čl. 3 6
Část III.	Členství v družstvu	7
	Vznik členství	Čl. 4 7
	Podmínky vzniku členství	Čl. 5 7
	Družstevní podíl	Čl. 6 8
	Společné členství manželů	Čl. 7 8
	Společné a samostatné členství	Čl. 8 8
	Splynutí družstevních podílů	Čl. 9 9
	Přeměna členství	Čl. 10 9
	Rozdělení družstevního podílu	Čl. 11 9
	Členská práva	Čl. 12 9
	Členské povinnosti	Čl. 13 10
	Členský vklad	Čl. 14 11
	Požizovací další členský vklad	Čl. 15 11
	Dodatečný další členský vklad	Čl. 16 12
	Převod družstevního podílu	Čl. 17 12
	Převod části družstevního podílu	Čl. 18 12
	Přechod družstevního podílu	Čl. 19 12
	Zánik členství	Čl. 20 13
	Dohoda	Čl. 21 13
	Vystoupení	Čl. 22 13
	Vyloučení člena z družstva	Čl. 23 14
	Zánik družstva	Čl. 24 15
	Vypořádací podíl	Čl. 25 15
	Splatnost vypořádacího podílu	Čl. 26 15
	Seznam členů	Čl. 27 16
Část IV.	Hospodaření s byty	16
	Zásady hospodaření s byty	Čl. 28 16
	Postup při přidělení bytu	Čl. 29 17
	Přenechání bytu do nájmu na určitou dobu	Čl. 30 17
Část V.	Nájem družstevního bytu	17
	Vznik nájmu družstevního bytu	Čl. 31 17
	Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu	Čl. 32 17
	Opravy v bytě	Čl. 33 18
	Provádění oprav v bytě	Čl. 34 18
	Oznámení oprav v bytě	Čl. 35 19
	Odstranění závad a poškození	Čl. 36 19
	Provádění stavebních úprav	Čl. 37 19
	Provádění stavebních úprav družstvem	Čl. 38 19
	Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu	Čl. 39 19

Společný nájem družstevního bytu manžely	Čl. 40	21
Vyřizování záležitostí mezi manžely	Čl. 41	21
Zánik společného nájmu družstevního bytu	Čl. 42	21
Právo užívání bytu	Čl. 43	21
Podnájem bytu (části bytu)	Čl. 44	21
Výměna bytu	Čl. 45	22
Zánik nájmu družstevního bytu	Čl. 46	22
Vyklizení bytu	Čl. 47	22
Nájem družstevních nebytových prostor	Čl. 48	22
Zajištění řádného využití bytů	Čl. 49	22
Sloučení a rozdělení bytu	Čl. 50	23
Souhlas ke sloučení nebo rozdělení bytu	Čl. 51	23
Část. VI. Orgány družstva		23
Orgány družstva	Čl. 52	23
Volba orgánů	Čl. 53	23
Jednání orgánů družstva	Čl. 54	24
Funkční období	Čl. 55	24
Odpovědnost členů orgánů družstva	Čl. 56	24
Odvolání člena voleného orgánu	Čl. 57	24
Neslučitelnost funkcí	Čl. 58	25
Hlasování v družstvu	Čl. 59	25
Způsob jednání v orgánech	Čl. 60	25
Zápisy z jednání orgánů	Čl. 61	25
Shromáždění delegátů	Čl. 62	26
Svolání shromáždění delegátů	Čl. 63	27
Usnášení shromáždění delegátů	Čl. 64	28
Volební obvody, práva a povinnosti delegátů	Čl. 65	29
Neplatnost usnesení shromáždění delegátů	Čl. 66	30
Představenstvo	Čl. 67	30
Oprávnění a jednání představenstva	Čl. 68	31
Organizování práce představenstva	Čl. 69	31
Rozhodování o bytových otázkách	Čl. 70	31
Řízení běžné činnosti družstva	Čl. 71	32
Ředitel správy družstva	Čl. 72	32
Správa družstva	Čl. 73	32
Kontrolní komise	Čl. 74	32
Postavení kontrolní komise	Čl. 75	33
Jednání kontrolní komise	Čl. 76	33
Samospráva	Čl. 77	33
Členská schůze samosprávy	Čl. 78	34
Svolání členské schůze samosprávy	Čl. 79	34
Jednání členské schůze samosprávy	Čl. 80	35
Účast na členských schůzích samospráv	Čl. 81	35
Výbor samosprávy	Čl. 82	36
Členové výboru samosprávy	Čl. 83	37
Jednání výboru samosprávy	Čl. 84	37
Pověřený předseda samosprávy	Čl. 85	37
Pomocné orgány	Čl. 86	37
Zastupování družstva ve společenství vlastníků	Čl. 87	38

Část VII.	Hospodaření družstva		38
	Financování činnosti družstva	Čl. 88	38
	Bytové hospodářství	Čl. 89	38
	Ostatní hospodaření	Čl. 90	39
	Základní kapitál	Čl. 91	39
	Fondy družstva	Čl. 92	39
	Nedělitelný fond	Čl. 93	40
	Fond pořizovacích dalších členských vkladů	Čl. 94	40
	Fond družstevní výstavby	Čl. 95	40
	Doplňkový fond družstevní výstavby	Čl. 96	40
	Fond dodatečných dalších členských vkladů	Čl. 97	41
	Statutární fond bytového hospodářství	Čl. 98	41
	Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice	Čl. 99	41
	Sociální fond	Čl. 100	41
Část VIII.	Zrušení a likvidace		42
	Zrušení družstva	Čl. 101	42
	Likvidace družstva	Čl. 102	42
Část IX.	Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu		42
	Práva a povinnosti členů – vlastníků bytů	Čl. 103	42
	Vyrovnání vlastníka bytu vůči družstvu	Čl. 104	43
Část X.	Společná ustanovení		43
	Opravné prostředky proti rozhodnutí orgánu družstva	Čl. 105	43
	Podněty členů	Čl. 106	43
	Doručování	Čl. 107	43
	Počítání času	Čl. 108	44
Část XI.	Přechodná a závěrečná ustanovení		44
	Přechodná ustanovení	Čl. 109	44
	Závěrečné ustanovení	Čl. 110	45

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Firma

- 1) Firma: Stavební bytové družstvo LIAZ
- 2) Sídlo: Jablonec nad Nisou, Želivského 13, PSČ 466 05
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, odd. DrXXVI, vložka 152 a má přiděleno identifikační číslo 00042226. Právní poměry družstva upravují platné zákony a tyto stanovy.

Čl. 2 Charakteristika družstva

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Část II. Činnosti družstva

Čl. 3 Předmět činnosti družstva

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
 - aa) organizování přípravy a provádění, popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domů a nebytových prostor,
 - ab) provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
 - ac) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
 - ad) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor)¹, popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním,
 - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v:
 - ba) provádění, popřípadě zajišťování správy, údržby, oprav, modernizace i rekonstrukce domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob,
 - bb) zajišťování plnění služeb spojených s užíváním domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob,

¹ Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

- bc) pronajímání nebytových prostor členům i nečlenům družstva, získávání bytových a nebytových objektů do vlastnictví družstva,
- bd) organizování přípravy a provádění, popřípadě zabezpečování výstavby bytových domů a nebytových objektů,
- be) výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizované ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW,
- bf) činnost účetních poradců, vedení účetnictví,
- bg) služby v oblasti administrativní správy a služeb organizačně hospodářské povahy,
- bh) činnost daňového poradenství.

Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů, pokud k jejich vykonávání získá příslušné oprávnění.

Část III. Členství v družstvu

Čl. 4 Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami:
 - a) dnem rozhodnutí představenstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.

Čl. 5 Podmínky vzniku členství

- 1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 1.500,- Kč (bez DPH) a základního členského vkladu ve výši stanovené v Čl.14. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na své první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Na členství v družstvu není právní nárok. Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí za člena družstva.
- 3) Představenstvo může po objektivním zjištění zamítnout přijetí za člena družstva zejména, pokud žadatel neskýtá záruku řádného užívání bytu, hospodaření s družstevním majetkem či dodržování zásad občanského soužití.
- 4) Za člena nemusí být přijat žadatel, jemuž členství v bytovém družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle Čl. 23.
- 5) Znovupřijetí za člena družstva po jeho předchozím vyloučení je podmíněno:
 - a) podáním přihlášky za znovupřijetí člena družstva a prokázáním, že byly odstraněny důvodové příčiny pro jeho vyloučení z družstva,
 - b) projednání přihlášky představenstvem,
 - c) splněním podmínky, že žadatel zaplatí zápisné a základní členský vklad.

Čl. 6
Družstevní podíl

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

Čl. 7
Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů,
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - e) smrtí jednoho z manželů,
 - f) smrtí jednoho z bývalých manželů,
 - g) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
- 6) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
- 7) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 8) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé – společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i družstevní nebytový prostor (případně dva byty), že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý z nich družstevní nebytový prostor (nebo každý z nich jeden byt), nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu. Podmínkou je naplnění ustanovení Čl. 14, odst. 2).

Čl. 8
Společné a samostatné členství

- 1) Vznikem společného členství manželů 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 v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

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.

Čl. 12 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce, vybaveného písemnou plnou mocí, na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo nebo kontrolní komise rozhodne,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný,
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
- d) nahlížet do 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 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 dodatečné investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor),

- i) obdržet na základě písemné žádosti kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to 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 nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů,
- l) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Čl. 13 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva, jakož i vnitrodružstevní směrnice,
- b) splnit další členský vklad podle Čl. 15, popř. Čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu,
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice) podle Čl. 39 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,
- d) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši 1,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt a úhrad za služby spojené s jeho užíváním nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu na správu domu a pozemku a úhrad za služby spojené s jeho užíváním;
- 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, nebo s dražbou družstevního podílu, případně dalšími úkony, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva,
- f) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,
- 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 bytu a doručováním písemností; pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností,
- i) umožnit osobám pověřeným družstvem po předchozím oznámení zjištění technického stavu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a provedení odečtů stavů měřidel, provádění revizí, oprav, údržby i instalace měřidel a dalších prací nutných k řádnému provozu domů a bytů; umožnit opravu a údržbu společných částí domu přístupných z bytu,

- 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) dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv. Bránit škodám na majetku družstva a zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování spolubydlících v domě hlukem, prachem, kouřem, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady,
- l) pravidelně, nejméně jedenkrát za čtvrt roku, kontrolovat funkčnost měřidel tepla, teplé a studené vody; v případě zjištění nefunkčnosti těchto měřidel informovat bez zbytečného odkladu družstvo,
- m) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Čl. 14 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalšími členskými vklady podle Čl. 15 a Čl. 16.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 300,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu 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) 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.
- 5) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
- 6) 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.
- 7) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů.

Čl. 15 Pořizovací další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.
- 3) Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru nebo na jejich technickém zhodnocení 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 další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle Čl. 15 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo podle pravidel schválených shromážděním delegátů.
- 2) Obdobně lze postupovat 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 (družstevního 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 pořizovacím dalším členským vkladem podle Čl.15.

Čl. 17
Převod družstevního podílu

- 1) 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. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle Čl. 4.
- 2) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, nebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených těmito stanovami.
- 3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 4) Převod družstevního podílu je vyloučen v případě, kde součástí převodu je i právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu pořízeném za účasti obce se státním příspěvkem a převod by byl proveden na osobu, která nebyla doporučena příslušným orgánem obce,
- 5) Doklady mající za následek převod družstevního podílu nebo zakládající vznik práva na uzavření, změnu, zánik nájmu (nájemní smlouvy) musí být podepsány průkazným způsobem (ověřený podpis). Za trvání manželství musí být podepsány oběma manžely. Totéž platí i po rozvodu manželství až do nabytí právní moci majetkového vypořádání manželů, které zahrnuje i vypořádání veškerých práv a povinností v družstvu.

Čl. 18
Převod části družstevního podílu

- 1) Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v Čl. 11 na jiného člena.
- 2) Převod části družstevního podílu je vyloučen v případě, kde součástí převodu je i právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu pořízeném za účasti obce se státním příspěvkem a převod by byl proveden na osobu, která nebyla doporučena příslušným orgánem obce,

Čl. 19
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.

Čl. 20 Zánik členství

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

Čl. 21 Dohoda

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.

Čl. 22 Vystoupení

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

Čl. 23 Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavržením způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a výzva, aby člen zanechal porušování povinností a následky porušení členských povinností odstranil ve lhůtě 30 dnů. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 6) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 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 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 v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 24
Zánik družstva

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

Čl. 25
Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle Části IV.) se rovná základnímu členskému vkladu,
 - b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná 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 (dodatečnému),
 - cb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle Čl. 15 (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru), a člen neměl v družstvu další členský vklad podle Čl. 16 (dodatečný),
 - 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.
- 2) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím a nebo výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

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 nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

- 3) Vypořádací podíl podle Čl. 25, odst. 1), 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. 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 se zapisuje jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování. Dále rodné číslo fyzické osoby (při společném členství rodná čísla obou), den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a výše členských vkladů. Základní členskou evidenci tvoří kniha členů a členské spisy. Členský spis tvoří soubor dokladů a korespondence se členem vyplývajících z členského vztahu. Členská evidence je mimo knihy členů vedena i pomocí výpočetní techniky. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zvláštním zákonem a směrnicí představenstva vydanou k tomuto zákonu.
- 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.
- 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 1x za kalendářní 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 upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část IV. Hospodaření s byty

Čl. 28 Zásady hospodaření s byty

- 1) Představenstvo zajišťuje účelné využití družstevních bytů, zejména přijímáním účinných opatření k včasnému uvolňování bytů členy družstva a jinými jejich uživateli, kteří neplní řádně své povinnosti z nájmu bytu, jakož i včasným rozhodováním o přidělování bytů. Při svém rozhodování postupuje dle svého uvážení, zejména s ohledem na případy hodné zvláštního zřetele a důležité potřeby družstva. Vychází při tom ze zásad schválených shromážděním delegátů a směrnice vydané k tomuto účelu představenstvem.
- 2) V rozsahu, ve kterém tyto úkoly představenstvo nezabezpečuje samo, je povinno jejich plnění pravidelně kontrolovat a podle potřeby přijímat opatření k nápravě nedostatků (např. odúmrt').

Čl.29
Postup při přidělení bytu

- 1) Před přidělením bytu družstvo vyzve písemně člena ke splacení členského vkladu podle Čl. 14 a případně dalších členských vkladů podle Čl. 15 a Čl.16, popř. k uzavření smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na patnáct dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě členský vklad, případně další členské vklady podle odst. 1), nebo odmítne-li písemně přidělení bytu anebo odmítne-li u svépomocné výstavby uzavřít smlouvu o jiném plnění, představenstvo mu byt nepřidělí.

Čl. 30
Přenechání bytu do nájmu na určitou dobu

Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt nemá zájem žádný z členů družstva. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení základního členského vkladu podle Čl. 14, odst. 2) a dalšího členského vkladu podle Čl. 15 a Čl. 16. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu se určí ve smlouvě.

Část V.
Nájem družstevního bytu

Čl. 31
Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
- 3) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva,
 - b) převodem družstevního podílu podle Čl. 17 nebo převodem části družstevního podílu podle Čl. 18,
 - c) na základě dohody o výměně bytu,
 - d) na základě zdědění družstevního podílu.

Čl. 32
Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí se členy - nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen -nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3) Členové - nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

- 4) Pokud ví člen - nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

Čl.33

Opravy v bytě

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V nájemní smlouvě lze dohodnout, že družstvo předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s družstvem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí člen - nájemce (společní členové - nájemci). Opravy, které jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy jsou stanoveny vnitrodružstevními předpisy.
- 3) Představenstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.
- 4) Výjimku z hrazení oprav tvoří pouze poškození způsobená úmyslným jednáním, neodbornou manipulací nebo nečinností uživatele. Povinnost financovat opravy nebo výměny v bytě nelze zaměňovat za opravy svépomocí. I v případě vlastního financování je uživatel povinen dodržovat příslušné normy a vyhlášky, zejména u plynových spotřebičů a elektrické instalace tak, aby sobě nebo třetím osobám neohrozil životy ani majetek. Specifické druhy oprav musí provádět oprávněné firmy, a to včetně příslušných revizí a zkoušek.
- 5) Členská schůze na objektu může rozhodnout o odchylném způsobu hrazení drobných oprav v bytě s ohledem na své specifické podmínky.

Čl. 34

Provádění oprav v bytě

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen - nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva písemnou formou bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím písemném upozornění člena - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- 4) Člen - nájemce 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 člen - nájemce tyto náklady družstvu.
- 5) Člen - nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu - nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva bez náhrady.

Čl.35

Oznámení oprav v bytě

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

Čl.36

Odstranění závad a poškození

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

Čl.37

Provádění stavebních úprav

Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu bytu a společných částí domu bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Tyto schválené stavební úpravy jsou vždy prováděny na vlastní náklady nájemcem a nepodléhají finančnímu vypořádání, a to jak po dobu trvání nájmu, tak i po jeho ukončení. Souhlas družstva nenahrazuje rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, je-li k úpravě potřeba.

Čl.38

Provádění stavebních úprav družstvem

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena – nájemce družstevního bytu. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 39

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle odst. 3) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.

- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo případně i jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se se členem - nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle Čl. 90, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do 25. dne příslušného měsíce.
- 5) Rozdíl mezi zálohou na nájemné a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok, vyúčtuje družstvo se členem - nájemcem nejpozději do 30. června následujícího roku.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců od ukončení zúčtovacího období, vždy však v souladu s platnou legislativou.
Při rozdělení vyúčtování mezi více uživatelů v jednom zúčtovacím období bude původnímu uživateli stanovena k termínu ukončení užívání bytu dodatečná záloha dle předpokládaných nákladů. Kladný rozdíl mezi takto stanovenou zálohou a doposud uhrazenými zálohami uhradí původní uživatel při převodu bytové jednotky.
- 7) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 6) družstvo členovi - nájemci vrátí nejpozději do čtyřiceti pěti dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je člen - nájemce povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek. Přeplatek i nedoplatek z nájemného podle odst. 5) bude převeden na dlouhodobou zálohu. Družstvo je oprávněno provést jednostranné započtení svých pohledávek a jejich příslušenství vůči dlužníkovi družstva.
- 8) Součástí úhrad za užívání bytu jsou splátky úvěrů a úroků z nich plynoucích poskytnutých peněžním ústavem. Výši splátek určuje představenstvo na základě smlouvy s peněžním ústavem.
- 9) Nezaplátí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 1,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
- 10) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.
- 11) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Člen - nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen - nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části.
- 12) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.
- 13) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva písemně a bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
- 14) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady.

Čl. 40
Společný nájem družstevního bytu manžely

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

Čl. 41
Vyřizování záležitostí mezi manžely

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

Čl. 42
Zánik společného nájmu družstevního bytu

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. 43
Právo užívání bytu

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

Čl. 44
Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle Čl. 23. V případě, že smlouva o podnájmu, uzavřená na dobu určitou, nebude prodloužena a tato skutečnost nebude sdělena družstvu písemně před vypršením původní doby podnájmu, smlouva zaniká.

- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.
- 3) Nájemce je povinen oznámit družstvu svou kontaktní adresu.

Čl. 45 Výměna bytu

- 1) Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.
- 2) Jestliže člen - nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nedružstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva.
- 3) Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.

Čl. 46 Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle Čl. 20,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh 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 se členem - nájemcem jinak,
- e) vznikem vlastnictví člena - nájemce k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

Čl. 47 Vyklizení bytu

- 1) Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 2) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 3) Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
- 4) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu - nájemci právo zadržet movité věci, které má člen – nájemce v bytě.

Čl. 48 Nájem družstevních nebytových prostor

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

Čl. 49 Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.

- 2) Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.
- 3) Zjistí-li družstvo, že člen - nájemce přidělený byt bez vážných důvodů řádně neužívá, vyzve člena - nájemce, aby byt řádně užíval nebo provedl takové dispozice s bytem, které podle stanov jsou přípustné, nebo byt odevzdal družstvu. Nestane-li se tak, družstvo zpravidla vyloučí člena - nájemce z družstva.
- 4) O trvalém užívání bytu k jiným účelům než k bydlení rozhoduje představenstvo. Trvalé užívání bytu k jiným účelům než na bydlení upravuje zvláštní předpis (stavební zákon).

Čl. 50

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 souhlasem představenstva.
- 2) Představenstvo povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.
- 3) Je-li dům rozdělen na jednotky, je třeba zároveň postupovat podle zvláštního zákona.

Čl. 51

Souhlas ke sloučení nebo rozdělení bytu

- 1) Souhlas představenstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo 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. 52

Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

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

Čl. 53

Volba orgánů

- 1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.
- 2) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18 let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání a jejíž majetková účast v družstvu činí nejméně 5.000,- Kč.
- 3) Volby orgánů družstva se řídí volebním řádem, schváleným orgánem, který volbu provádí.

Čl. 54
Jednání orgánů družstva

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

Čl. 55
Funkční období

- 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. 56
Odpovědnost členů orgánů družstva

- 1) 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.
- 2) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených shromážděním delegátů, popř. i poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.
- 3) 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. 57
Odvolání člena voleného orgánu

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.
- 2) Člen družstva, který je do nové funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
- 3) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
- 4) Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 5) Ustanovení odst. 2), 3), 4) platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.

Čl. 58 Neslučitelnost funkcí

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

Čl. 59 Hlasování v družstvu

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

Čl. 60 Způsob jednání v orgánech

- 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. 61 Zápisy z jednání orgánů

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím, zapisovatelem a ověřovatelem. V případě, že předsedajícím je zároveň zapisovatelem, volí se dva ověřovatelé. Zápis musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) V zápise z jednání představenstva a kontrolní komise 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 voleného 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.
- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 62 Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád,
 - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov v případě, že volba je v jeho kompetenci a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech,
 - d) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku,
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
 - i) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
 - j) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
 - k) rozhodovat o přeměně družstva,
 - l) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - m) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - n) schvalovat zprávu likvidátora a rozhodovat 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 a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, schvalovat výši poplatku na správu družstva podle Čl. 39, odst. 4),
 - 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 významných majetkových dispozicích a o investičních akcích nad 1 milion Kč,
 - u) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty v souladu se zákonem,
 - v) stanovit počet delegátů na nejbližší volební období i podmínky volby delegátů,
 - w) schvalovat na návrh představenstva záměr výstavby bytů, rodinných domků a družstevních nebytových prostorů včetně návrhu jejich finančního zabezpečení,
 - x) 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.

- 4) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na témže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
- 5) Shromáždění delegátů může svým usnesením delegovat svoje pravomoci, uvedené v odst. 2), písm. p) a q), na představenstvo.

Čl. 63

Svolání shromáždění delegátů

- 1) 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 nezanikl. 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.
- 2) 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.
- 3) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslánou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději 15 dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva.
- 7) 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.

- 8) K pozvánce se přikládají veškeré doklady 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.
- 9) 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.
- 10) 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. 64

Usnášení shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.
- 3) Každý delegát má jeden hlas.
- 4) Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.
- 5) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 6) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se shromáždění usnáší většinou přítomných delegátů.
- 7) V případě rozhodování o
 - a) uhrazovací povinnosti,
 - b) zrušení družstva s likvidací, nebo
 - 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 zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.
- 8) 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.
- 9) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.
- 10) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, dle Čl. 12, písm. i).
- 11) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídít o jeho průběhu zápis, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Zápis bude vypracován v souladu s Čl. 61.

- 12) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva,
 - d) podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 13) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon a vnitřní předpis družstva. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- 14) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá o slovo před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 65

Volební obvody, práva a povinnosti delegátů

- 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 přibližně stejnému počtu členů. Členové jsou zařazováni do jednotlivých volebních obvodů podle svého bydliště v objektech družstva nebo podle umístění jejich bytu nebo družstevního nebytového prostoru. Na takto stanovený volební obvod může být 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 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 písemně o této skutečnosti svolavatele shromáždění delegátů a svého náhradníka, kterého vyrozumí o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.

- 10) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník 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. 66

Neplatnost usnesení shromáždění delegátů

- 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.

Čl. 67

Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 2) Představenstvo má 9 členů a maximálně 2 náhradníky.
- 3) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 4) 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.
- 5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedy představenstva.
- 6) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 7) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání, nebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva, pokud nebyl zvolen náhradník.
- 8) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 9) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud nejsou zvoleni náhradníci, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.

- 10) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 11) Schůzí představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise a ředitel správy družstva.
- 12) Výhradní povinnosti představenstva jsou:
 - a) zpracování koncepčních plánů družstva,
 - b) schválení zásad vnitřního řízení družstva včetně organizačního schématu správy družstva,
 - c) určení volebních obvodů delegátů a stanovení jejich počtu na nejbližší volební období i podmínky jejich volby podle volebního řádu družstva,
 - d) zpracování návrhu rozpočtu družstva,
 - e) schválení úprav rozpočtu správy družstva v mezích rozpočtu schváleného shromážděním delegátů,
 - f) rozhodovat o rozsahu a zaměření podnikatelské činnosti družstva, případné záměry předkládat ke schválení shromážděním delegátů,
 - g) jmenování poradních komisí představenstva,
 - h) svolávat členské schůze samospráv,
 - i) určení výše nájemného a úhrady spojené s užíváním bytu,
 - j) určení výše úhrad za provozní úkony prováděné pro specifickou skupinu členů družstva v případě, že je k tomu delegováno shromážděním delegátů,
 - k) dodržovat mlčenlivost vůči nepovolaným osobám o obchodních a hospodářských informacích a osobních datech členů i zaměstnanců družstva.

Čl. 68

Oprávnění a jednání představenstva

- 1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva.
- 2) Právní úkony, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva.
- 3) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
- 4) Schůzi představenstva družstva připravuje a řídí předseda (místopředseda) představenstva, popř. pověřený člen představenstva.
- 5) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 69

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda představenstva:

- 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 úkony, pro které je předepsána písemná forma.

Čl. 70

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V rámci této činnosti představenstvo uzavírá:
 - a) budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu podle Čl. 12, písm. e),
 - b) smlouvu o nájmu družstevního bytu podle Čl. 12, písm. f), popř. k bytové náhradě,
 - c) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle Čl. 46, písm. b),
 - d) smlouvu o přenechání bytu do nájmu na určitou dobu podle Čl. 30.

- 2) Představenstvo dále:
 - a) v souladu s ustanovením Čl. 28 přiděluje členům družstevní byty,
 - b) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu,
 - c) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení Čl. 44,
 - d) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle Čl. 49, odst. 2).
- 3) O žádosti členů podle odst. 2) rozhoduje představenstvo nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.

Čl. 71

Řízení běžné činnosti družstva

- 1) Pokud je předseda představenstva zaměstnancem družstva, řídí jeho činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně-právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.
- 2) Pracovní poměr předsedy představenstva vzniká volbou ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce.
- 3) Není-li předseda představenstva zaměstnancem družstva, řídí běžnou činnost družstva zaměstnanec družstva určený organizačním řádem.

Čl. 72

Ředitel správy družstva

- 1) Ředitel správy družstva je vedoucím pracovníkem družstva. Řídí a organizuje jeho běžnou činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně-právních a ostatních obecně závazných právních předpisů. Stojí v čele správy družstva, k níž náleží všechny osoby, které jsou v pracovním poměru ve vztahu k družstvu.
- 2) Pracovní poměr ředitele vzniká na základě pracovní smlouvy. Je podřízen představenstvu, které ho ustavuje do funkce. Změnu v obsazení funkce rovněž provádí představenstvo.
- 3) Rozsah, v jakém ředitel může sám jednat jménem družstva navenek a činit právní úkony, stanoví vnitřní předpis družstva.
- 4) Ředitel se zúčastňuje shromáždění delegátů a zasedání představenstva s hlasem poradním. Na žádost kontrolní komise je povinen osobně se zúčastnit též jejího zasedání a podat jí veškeré informace a vysvětlení týkající se činnosti družstva.

Čl. 73

Správa družstva

- 1) Správa družstva provádí výkon a vedení odborných agend souvisejících s provozem, údržbou, opravami a modernizacemi domů. Poskytuje samosprávám komplexní servis při provádění odborně a organizačně náročných akcí v okruhu jejich působností.
- 2) Organizačně je rozdělena na úseky, v čele úseku stojí náměstci, kteří jsou do funkce navrženi ředitelem.
- 3) Správa družstva smí hospodařit s finančními prostředky jen v mezích schváleného rozpočtu.

Čl. 74

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti, podněty a připomínky členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na 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. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise písemnou formou představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat od představenstva informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Čl. 75

Postavení kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise má 3 členy a maximálně 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 2) Členové kontrolní komise a její náhradníci se volí z členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani zaměstnanci správy družstva v hlavním pracovním poměru.
- 3) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 4) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 5) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Čl. 76

Jednání kontrolní komise

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.
- 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.

Čl. 77

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva a tvoří ji členové, kteří užívají byty v okruhu působnosti samosprávy. Zřizuje se a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti.

- 2) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze samosprávy, výbor samosprávy a pověřený předseda samosprávy.
- 3) Samospráva spolurozhoduje o způsobu zajištění všech činností v oblasti své působnosti. Představenstvo může samosprávám delegovat pravomoci vyplývající z obecných zákonů nebo nařízení územních orgánů, platných pro správce domů.
- 4) Samospráva dbá na dodržování předpisů požární ochrany a na použitelnost věcných prostředků požární ochrany.

Čl. 78

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají veškeré záležitosti spadající do okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové - nájemníci i (nebydlící) vlastníci bytů a garáží, zařazení do okruhu její působnosti.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva,
 - b) projednává opravy společných částí domu a vyjadřuje se ke způsobu financování v souladu se směrnicí představenstva,
 - c) projednává výsledky hospodaření a ukládá orgánu samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření a k zajištění odsouhlasených činností,
 - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu nejméně tří nebo s ohledem na místní podmínky volí pověřeného předsedu,
 - e) může stanovit navýšení částky na správu domu předepsanou v předpisu úhrad za výkon správy prováděné na domě výborem samosprávy nebo jinou pověřenou osobou,
 - f) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
 - g) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v souladu se stanovenými volebními obvody a volebním řádem,
 - h) projednává zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů,
 - i) dává stanovisko pro představenstvo 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,
 - j) za podmínky písemného souhlasu všech členů samosprávy rozhoduje o případném odchýlném způsobu úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti Čl. 33,
 - k) za podmínky písemného souhlasu všech členů samosprávy rozhoduje o případném odchýlném způsobu úhrady oprav společných částí domu,
 - l) 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.
- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí samospráva pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Členové samosprávy se v tomto případě podílejí na rozhodování společenství vlastníků způsobem stanoveným zákonem a Čl. 87. Členové družstva - vlastníci bytů v okruhu působnosti samosprávy mají postavení obdobné nebydlícím členům a jsou oprávněni zúčastnit se volby delegáta v souladu se stanovenými volebními obvody a volebním řádem.

Čl. 79

Svolání členské schůze samosprávy

- 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;
 - c) delegát shromáždění delegátů v rámci svého volebního obvodu.
- 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, pověřený člen výboru samosprávy nebo pověřený předseda samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na informačních tabulích ve všech vchodech v okruhu působnosti samosprávy.
- 6) Z členské schůze samosprávy musí být pořizován zápis, z něhož je zřejmé, o čem schůze jednala. Jeho součástí musí být usnesení, výsledek hlasování a v závěru musí být opatřen podpisy řídicího schůze a ověřovatelů. Součástí každého zápisu je pozvánka na členskou schůzi obsahující program jednání a presenční listina.
- 7) V případech, kdy samospráva zahrnuje více bytových domů se samostatným hospodařením, může výbor samosprávy svolat dílčí členskou schůzi samosprávy uživatelů družstevních bytů v daném domě k projednání záležitostí týkajících se jenom tohoto domu. Ustanovení odst. 2) – 6) zde platí přiměřeně.

Čl. 80

Jednání členské schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy a k přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných, jestliže stanovy nebo zákon neurčují jinak.
- 2) Změna programu v případě, že na členské schůzi samosprávy není přítomno 100 % členů, není možná.
- 3) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.

Čl. 81

Účast na členských schůzích samospráv

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen – nájemce družstevního bytu a člen – nájemce družstevního nebytového prostoru, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jedním volebním obvodem 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, a to v jednom volebním obvodě.

- 4) Člen, který má v jednom a totéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů, má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem - společným členem, pouze jeden hlas, pokud stanovy v jiném svém ustanovení neurčují jinak. Pokud jeho členství je samostatné a společné členství manželů, jehož je účastníkem, se nachází 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) - 4) platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.
- 6) V případě, že se jedná o hlasování ve věcech správy a údržby příslušného objektu, má člen počet hlasů odpovídající počtu jeho bytů v tomto objektu.

Čl. 82

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 veškeré úkoly družstva v okruhu působnosti samosprávy za odborné pomoci správy družstva, s výjimkou činností prováděných centralizovaně správou družstva,
 - b) sleduje technický stav objektů v působnosti samosprávy, předkládá požadavky na opravy a spolupracuje při jejich zajišťování,
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů středisek bytového hospodářství a ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
 - d) dbá o dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
 - e) ve spolupráci se správou družstva sestavuje návrh plánu oprav společných částí domu a jednorázové výdaje na opravu a údržbu a předkládá je ke schválení členské schůzi samosprávy,
 - f) ve spolupráci se správou družstva schvaluje jednorázový výdaj na provoz, opravu a údržbu domu do částky, určené vnitřními předpisy. Předseda výboru samosprávy může sám rozhodnout o výdaji na nutnou údržbu, opravu či provoz domu pouze do výše, určené vnitřními předpisy. Na nejbližší výborové schůzi o svých rozhodnutích informuje výbor samosprávy nebo členskou schůzi,
 - g) podle možností ověřuje správnost vyúčtování nákladů vynaložených na zajištění služeb, jejichž poskytování je s užíváním družstevního bytu nebo místnosti nesloužící k bydlení spojeno,
 - h) sleduje vyřízení výborem podaných reklamací,
 - i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky jejího hospodaření, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - j) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice,
 - k) na výzvu správy družstva nebo bytové komise se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (části bytu) do podnájmu a k užívání ve smyslu Čl. 44,
 - l) na výzvu správy družstva se vyjadřuje k návrhům představenstva na vyloučení člena z družstva, případně podává návrhy a podněty na výstrahu před vyloučením a na vyloučení členů,
 - m) předkládá zápisy z jednání členské schůze správě družstva,
 - n) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činnostmi a celkovým stavem družstva,
 - o) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle Čl. 78, odst. 2). písm. b), j),

- p) na vyžádání se vyjadřuje k dohodám o výměně bytu a délce pronájmu, vyjádření samosprávy je podkladem pro rozhodnutí představenstva,
 - q) plní další funkce vyplývající z Čl. 79 a úkoly spojené s provozem a údržbou domu, mimo jiné provádí odečty, zajišťuje doručování písemností proti podpisu apod.,
 - r) seznamuje nové uživatele s provozem domu,
 - s) může představenstvu doporučovat firmy do výběrového řízení na dodávky oprav a služeb a spolupracovat při výběrovém řízení.
- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona, ztrácí výbor samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Výbor samosprávy se v tomto případě podílí na rozhodování společenství vlastníků prostřednictvím zmocněnce družstva.

Čl. 83

Členové výboru samosprávy

- 1) Výbor samosprávy má minimálně tři členy. Počet členů výboru stanoví členská schůze samosprávy před zahájením voleb.
- 2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 3) Z rozhodnutí členské schůze samosprávy, resp. společenství vlastníků, může zabezpečovat veškeré činnosti sloužící k prospěchu bytového objektu profesionální pracovník. Na jeho odměňování se podílí všichni uživatelé bytového domu.

Čl. 84

Jednání výboru samosprávy

- 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.

Čl. 85

Pověřený předseda samosprávy

- 1) V případě, že není zvolen výbor samosprávy, může zvolit členská schůze místo výboru pověřeného předsedu. Pověřený předseda je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen se řídit jejími usneseními.
- 2) Rozsah jeho činnosti, pravomocí a odpovědnosti je stejný jako u výboru samosprávy Čl. 82 a Čl. 83.
- 3) Pověřeným předsedou samosprávy může být jen člen samosprávy, který je starší 18 let. Je volen na členské schůzi, která je schopná se usnášet podle Čl. 80, odst. 1). Jeho funkční období je 5 let, může být volen opětovně a během funkčního období může být odvolán členskou schůzí samosprávy.

Čl. 86

Pomocné orgány

- 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. 87

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Družstvo pověřuje zastupováním ve společenství vlastníků v domech, jejichž je spoluvlastníkem, zmocněnce, a to podle těchto pravidel:
 - a) samosprávy, v nichž je zvolen a působí výbor samosprávy uděluje představenstvo toto zmocnění předsedovi výboru samosprávy. Takto zmocněný předseda může k výkonu svých povinností zmocnit jiného člena výboru samosprávy, který se pak stává zmocněncem družstva se všemi právy a povinnostmi, jak jsou uvedeny v tomto článku,
 - b) v samosprávách, v nichž je ustanoven správce objektu, uděluje představenstvo toto zmocnění zpravidla správci objektu. Ten však nemůže zmocnit k výkonu práv a povinností zmocněnce jinou osobu,
 - c) představenstvo může udělit toto zmocnění i jiné fyzické nebo právnické osobě, pokud funkci zmocněnce nechce vykonávat předseda samosprávy nebo jiný člen výboru samosprávy,
 - d) představenstvo může v jednotlivých případech již udělenou plnou moc odvolat po projednání na členské schůzi samosprávy. Jde o případy, kdy zmocněnec neplní svoji funkci, nebo ji plní tak, že by to poškozovalo zájmy družstva nebo samosprávy.
- 2) Zmocněnec družstva je ve společenství vlastníků povinen usilovat o umožnění účasti členům samosprávy na každém jednání společenství vlastníků. Zmocněnec zpravidla svolává členskou schůzi samosprávy na stejnou dobu, kdy bude jednat společenství vlastníků tak, aby mohl své rozhodování ve společenství vlastníků konzultovat se členy samosprávy. Zmocněnec je povinen informovat členy samosprávy včas a vhodným způsobem o termínu a místě každého jednání společenství vlastníků.
- 3) Zmocněnec družstva jedná a hlasuje ve společenství vlastníků v souladu s rozhodnutím členské schůze samosprávy. Pokud bylo schváleno v dané věci usnesení shromáždění delegátů nebo představenstva, je povinen při hlasování ve společenství vlastníků se řídit tímto usnesením.

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 88

Financování činnosti družstva

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.
- 3) Členové neručí za závazky družstva.

Čl. 89

Bytové hospodářství

- 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 vyjma poplatku na správu družstva podle Čl. 39, odst. 4), z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem, 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 dodatečných dalších členských vkladů podle Čl. 16 nebo ze statutárního fondu bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle Čl. 13, písm. j) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu 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. 90 Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby a jiné) získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených podle Čl. 39, odst. 4) členy - nájemci družstevních bytů (nebytových prostor), z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, jiných úhrad od členů, z finančních výnosů a dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu 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 dodatečných 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. j) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů),
 - d) ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
 - e) kombinací výše uvedených způsobů.

Čl. 91 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. 92 Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo 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 a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, případně fond dalších členských vkladů podle Čl. 16 (dodatečných), pokud tak rozhodne představenstvo, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 93 Nedělitelný fond

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

Čl. 94 Fond pořizovacích dalších členských vkladů

- 1) Fond dalších členských vkladů podle Čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změnil-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, technickým zhodnocením domu družstevního bytu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odst. 2) nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 95 Fond družstevní výstavby

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

Čl. 96 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 z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu v těch případech, kdy se nabyvatel s převodem družstevního bytu stává spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

Čl. 97

Fond dodatečných dalších členských vkladů

- 1) Fond dodatečných 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. 98

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. 99

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky 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) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené shromážděním delegátů.
- 4) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle Čl. 14, odst. 4), převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle Čl. 15.
- 5) Zálohu nebo její část lze členu - nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

Čl. 100

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 směrnicemi družstva.

Část VIII. Zrušení a likvidace

Čl. 101 Zrušení družstva

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

- 1) O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
- 2) Toto rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 4) Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Čl. 102 Likvidace družstva

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek,
 - b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem,
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se,
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel,
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy,
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem,
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.
- 3) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
- 4) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
- 5) 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.
- 6) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
- 7) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 8) 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. Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu

Čl. 103 Práva a povinnosti členů – vlastníků bytů

- 1) Členové – vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu upravené v Části V.

- 2) Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné za užívání družstevního bytu, rozumí se tím u člena – vlastníka povinnost hradit náklady na správu a provoz domu včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu ve smyslu zvláštního právního předpisu.

Čl. 104

Vyrovnaní vlastníka bytu vůči družstvu

- 1) Další práva a povinnosti člena – vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu jsou upraveny smlouvou o převedení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce – člena bytového družstva.
- 2) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu, a to ve výši stanovené shromážděním delegátů.

Část X. Společná ustanovení

Čl. 105

Opravné prostředky proti rozhodnutí orgánu družstva

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí, pokud zákon nebo stanovy neurčují lhůtu jinou.
- 3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
- 4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy nebo zákon nestanoví jinak.
- 5) Představenstvo může rozhodnout o odvolání samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 106

Podněty členů

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do 60 dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem nebo jiným prokazatelným způsobem.

Čl. 107

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. vhozením do označené schránky za přítomnosti dvou pověřených osob, které o vhození vyhotovují protokol, prostřednictvím veřejné datové sítě nebo elektronickou poštou, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.

- 3) 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, zaměstnancem družstva nebo jinou pověřenou osobou a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem, zaměstnancem družstva nebo jinou pověřenou osobou, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí písemně odmítne,
 - 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.
- 5) Nebydlící členové, se kterými není družstvo dlouhodobě v kontaktu a ti, u kterých není známo místo pobytu, jsou informováni sdělením na informační desce umístěné v sídle družstva.
- 6) K závazným sdělením, která se týkají správy, údržby a provozu objektu, slouží informační tabule umístěná ve společných prostorách příslušného objektu.

Čl. 108 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) Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část XI. Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 109 Přechodná ustanovení

- 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 vnitřními předpisy družstva.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Čl. 110
Závěrečné ustanovení

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním delegátů dne 11. prosince 2013 a nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2014. Účinnost těchto stanov je vázána na účinnost zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích. V případě, že bude účinnost těchto právních předpisů odložena k datu pozdějšímu než 1. ledna 2014, nabývají tyto stanovy účinnosti tímto pozdějším dnem.

V případě, že do 31. prosince 2013 dojde ke zrušení uvedených předpisů, tyto stanovy účinnosti nenabudou.