

STANOVY

Stavebního bytového družstva pracovníků energetiky a dopravy

Schváleno shromážděním delegátů dne 17. 6. 2024
s platností a účinností od 17. 6. 2024



O B S A H

I.	Základní ustanovení	čl. 1÷2.....	strana 3
II.	Činnosti družstva	čl. 3.....	strana 3
III.	Členství v družstvu	čl. 4÷27.....	strana 4
IV.	Hospodaření s družstevními byty a družstevními nebytovými prostory	čl. 28÷32.....	strana 14
V.	Nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru	čl. 33÷55.....	strana 15
VI.	Orgány družstva	čl. 56÷89.....	strana 21
VII.	Hospodaření družstva	čl. 90÷102.....	strana 34
VIII.	Zrušení a likvidace	čl. 103÷107.....	strana 37
IX.	Společná ustanovení	čl. 108÷111.....	strana 38
X.	Přechodná a závěrečná ustanovení	čl. 112÷113.....	strana 40

ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1

- 1) Firma: Stavební bytové družstvo pracovníků energetiky a dopravy (dále také SBD PED).
- 2) Sídlo: Tusarova 30, Praha 7, PSČ 170 00.
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v oddílu DrXCVIII, č. vl. 45 a má přiděleno identifikační číslo 00032824. Právní poměry družstva upravují obecně závazné právní předpisy, zejména zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a tyto stanovy.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
- 2) Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů, a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle odstavce 1) pouze doplňkový nebo vedlejší charakter. Družstvo za výše uvedených podmínek může také podporovat společenství vlastníků, jejichž členy jsou také členové družstva a které jsou současně ve správě SBD PED, případně právnické osoby, jejichž je družstvo členem.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 4) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 5) Družstvo je obchodní korporací.

ČÁST II. ČINNOSTI DRUŽSTVA

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
 - aa) organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby družstevních bytů, rodinných domů a družstevních nebytových prostor, včetně zakládání dceřiných družstev i pro členy družstva za účelem zajištění jejich bytových potřeb a jejich podpory ve formě poskytování neziskových krátkodobých půjček k zajištění jejich potřeb;¹
 - 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;

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.

- ad) poskytování různých druhů podpory společenstvím vlastníků, jejichž členy jsou také členové družstva a které jsou současně ve správě SBD PED;
 - ae) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;
 - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v:
 - ba) provádění popř. zajišťování a poskytování správy, údržby, oprav, modernizace, rekonstrukce domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob,
 - bb) zajišťování popř. poskytování plnění služeb spojených s užíváním domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob,
 - bc) pronajímání družstevních bytů, družstevních nebytových prostor a staveb jiným osobám než členům družstva.
- 3) Družstvo může za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy provozovat i jinou činnost, pokud o tom rozhodne shromáždění delegátů a pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter. Jednání, při nichž majetková účast družstva přesahuje částku 1.500.000,- Kč včetně koupě, prodeje nebo nájmu nemovité věci podléhají předchozímu schválení shromáždění delegátů. To se netýká nabývání, převodů ani zatěžování družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) pro členy družstva, kteří se zavážou plně hradit náklady na jejich pořízení (včetně sjednávání úvěrů s finančními institucemi).

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 je občanem ČR nebo jiná osoba, která 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 obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí; na přijetí za člena družstva není právní nárok;
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.

Čl. 5

- 1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného dle rozhodnutí shromáždění delegátů a základního členského vkladu dle čl. 14 stanov, příp. dalších členských vkladů dle čl. 15 a 16 stanov. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí představenstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu. Ke dni přijetí změny stanov činí výše zápisného 50.000,- Kč.
- 2) Pokud dojde ke vzniku členství v družstvu v důsledku převodu družstevního podílu, vzniklého rozdělením družstevního podílu převodce, nový člen hradí zápisné ve výši dle rozhodnutí shromáždění delegátů. Povinnost platit zápisné při tomto způsobu převodu družstevního podílu nevzniká, jedná-li se o převod mezi manželi navzájem, mezi rodiči a dětmi navzájem a mezi prarodiči a vnučaty.

- 3) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění delegátů družstva, které je projedná při nejbližším zasedání.
- 4) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad, případně další členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne, kdy uchazeči o členství vznikne nárok na jeho vrácení.

Čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, s výjimkou společného jmění manželů.
- 3) Každý člen může mít jen jeden družstevní podíl, s výjimkou, uvedenou v čl. 9, odst. 1, stanov.
- 4) 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 společně 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) Nabytím členství děděním nebo darem jednomu z manželů za trvání manželství nevzniká společné členství manželů, ani společný nájem.
- 6) Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů nebo
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.
- 7) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, přechází družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, na pozůstalého manžela.
- 8) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 9) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé – společní členové družstva, užívající společně družstevní byt (dva byty) i družstevní nebytový prostor (garáž), že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý z nich družstevní nebytový prostor (garáž), (nebo každý jeden družstevní 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 stanov.
- 10) Druh a družka se považují za osoby sobě navzájem blízké. V jejich případě nemůže vzniknout společné členství ani společný nájem. Totéž platí v případě registrovaného partnerství.

Čl. 8

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

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

- 1) 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.
- 2) Při splynutí členství platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

Čl.10

Přeměna členství

- 1) 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.
- 2) Společné členství manželů se převedením bytu do vlastnictví podle zvláštního zákona nemění a trvá kontinuálně dál.

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

- 1) Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, 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

- 1) Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne
 - 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 v části, která se ho týká; představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká. Podpis člena musí být úředně ověřen.

- 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 stanovené smlouvou o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a splní-li další podmínky určené stanovami
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství
- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor)
- i) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů ve schválené variantě, poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením
- j) obdržet kopii zápisu 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

- 1) Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva
 - b) splnit další členský vklad podle čl. 15 stanov, popř. čl. 16 stanov 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. 40 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) v případě prodlení s platbou dle písm. b) a c) tohoto odstavce uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši dle zákona
 - e) hradit členské poplatky a 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, s povolením podnájmu, s vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, 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 družstevního bytu a doručování písemností
 - i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů
 - 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 fond 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; osoba která byla členem družstva pouze po určitou část účetního období ve kterém vznikla ztráta družstva plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období
 - k) podílet se na úhradě ztráty střediska bytového hospodářství
 - l) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva

Čl. 14

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15 a čl. 16 stanov.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 100,- 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 obecně závazných právních předpisů.
- 4) Člen se může podílet na základním kapitálu družstva jedním či více dalšími členskými vklady. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá. 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 nepeněžitý vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitý vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání či vrácení 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 nepeněžitý 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, částku jeho ocenění a částku, která se započítává na další členský vklad, schvaluje před jeho vložením shromáždění delegátů.

Čl. 15

Pořizovací další členský vklad

- 1) Pořizovací další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu, jehož výši stanoví představenstvo.
- 2) Pořizovací další členský vklad na koupi bytového domu a příslušejícího pozemku nebo na modernizaci a rekonstrukci domu se členovi stanoví poměrem podlahové plochy jím užívaného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) k součtu podlahové plochy všech družstevních bytů v domě, není-li se členem dohodnuto jinak. Podlahovou plochou družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rozumí podlahová plocha všech místností včetně příslušenství družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 3) Člen se může pořizovacím dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.
- 4) Pořizovací další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru nebo na jejich technickém zhodnocení anebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo 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 stanov podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo.
- 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 (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 stanov.

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 stanov.
- 2) Doklady mající za následek převod družstevního podílu nebo zakládající vznik práva na uzavření, změnu, zánik nájmu (nájemní smlouvy) musí být podepsány průkazným způsobem (úředně ověřený podpis). Za trvání manželství musí být podepsány oběma manželi.
- 3) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (družstevnímu nebytovému prostoru) dochází k převodu nájmu nebo práva na uzavření nájemní smlouvy, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo s právem na uzavření

nájemní smlouvy.

- 4) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 18

Převod části družstevního podílu

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

Čl. 19

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva
 - b) vystoupením člena
 - c) vyloučením člena
 - d) převodem družstevního podílu
 - e) přechodem družstevního podílu
 - f) smrtí člena družstva
 - g) zánikem družstva bez právního nástupce
 - h) jiným zákonem stanoveným způsobem
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující
 - b) pravomocně skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.
- 3) Členství podle odstavce 2 písm. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.
- 4) Členství nezaniká převodem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva.

Čl. 20

Dohoda

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

Čl. 21

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 právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 22

Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) 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. 23

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti,
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství
 - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů
 - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým
 - e) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti jeho členovi
 - f) 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 nájemcem užívaný družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. 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. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi družstva, aby s porušováním členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil. K tomu se mu poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.
- 5) O vyloučení rozhoduje představenstvo.
- 6) 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 rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. 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.
- 7) 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.

- 8) 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.
- 9) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek ke shromáždění delegátů, zamítnutím námitek vylučovaného člena proti vyloučení z družstva shromážděním delegátů, marným uplynutím lhůty pro podání návrhu k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné nebo právní moci rozhodnutí soudu, kterým byl tento návrh zamítnut.
- 10) 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.
- 11) 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

- 1) 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 (vyjma případu, kdy se dědici zřekli dědického práva nebo kdy odmítli dědictví) 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 čl. 29 stanov se rovná splněné vkladové povinnosti
 - 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 stanov (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 stanov (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 stanov (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.

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) stanov 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 v zákonném rozsahu. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 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 rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.

ČÁST IV. HOSPODAŘENÍ S DRUŽSTEVNÍMI BYTY A DRUŽSTEVNÍMI NEBYTOVÝMI PROSTORY

Čl. 28

Zásady hospodaření s družstevními byty (družstevními nebytovými prostory)

- 1) Představenstvo zajišťuje účelné využití družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), zejména přijímáním účinných opatření k včasnému uvolňování družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) členy družstva a jinými jejich uživateli, kteří neplní řádně své povinnosti z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jakož i včasným rozhodováním o přidělování družstevních bytů (družstevních nebytových prostor). Při svém rozhodování vychází ze své směrnice vydané k tomuto účelu a schválené shromážděním delegátů. Vedle finančních hledisek a jiných zřetelů hodných důvodů přihlíží při výběru vhodných uchazečů též k případné délce jejich členství v družstvu a naléhavosti jejich bytové potřeby.

Čl. 29

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

- 1) Představenstvo družstva může na dobu určitou po předchozím vyjádření předsedy samosprávy smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (družstevní nebytový prostor) fyzické osobě, popřípadě právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva. Stejně může představenstvo přenechat družstevní byt (družstevní nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz domu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení základního členského vkladu ani dalšího členského vkladu podle čl. 14 a 15 stanov. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), se určí v nájemní smlouvě dle směrnice, schválené shromážděním delegátů.

Čl. 30

- 1) V případě přidělení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do užívání členovi družstvo v souladu s uzavřenou smlouvou o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 stanov. Lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.

Čl. 31

- 1) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle čl. 30, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy, právo na uzavření smlouvy tím zaniká.

Čl. 32

- 1) V případě nájmu bytu nebo nebytového prostoru ve vlastnictví družstva, na jehož pořízení se člen nebo jeho právní předchůdce nepodílel dalším členským vkladem, se podmínky nájmu a výše nájemného určí v souladu se směrnicí družstva.

ČÁST V. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU A DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU

Čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) nebo společným členům (nájemcům) – dále jen “nájemce” do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu družstevní byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo jejich výši. Přílohou nájemní smlouvy je předpis nájemného a úhrad za plnění služeb spojených s užíváním bytu ve výši platné ke dni uzavření nájemní smlouvy. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 34

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu družstevního bytu a domu družstvem nebo společenstvím vlastníků jednotek, jestliže v domě vzniklo.
- 2) S nájemcem bytu mohou na základě jeho práva v bytě bydlet jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 3) Nájemce a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, mají právo požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 4) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů a nebytových prostor výkon jejich práv.
- 5) Pokud ví 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. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 6) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
- 7) 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 úklid a údržbu společných prostor domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 8) Oznámí-li to družstvo nájemci předem v přiměřené době, umožní mu nájemce

v nezbytném rozsahu vstup a prohlídku bytu nebo nebytového prostoru, zejména za účelem zjištění případného provedení potřebné opravy nebo údržby bytu nebo nebytového prostoru (společné části domu). Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- 9) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

Čl. 35

Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu

- 1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.
- 2) Z dlouhodobé zálohy na opravu společných částí domu se v družstevním bytě hradí opravy, výměny nebo pořízení:
 - a) rozvodů topení včetně veškerých armatur a šroubení, radiátorových těles, kompenzátorů, indikátorů topných nákladů, odvzdušňovacích, uzavíracích a regulačních ventilů u centrálních, domovních nebo vchodových zdrojů tepla
 - b) společných svislých a vodorovných stoupacích rozvodů studené a teplé vody včetně odboček do bytu až po hlavní bytové uzávěry a bytové vodoměry včetně
 - c) společných svislých rozvodů kanalizace
 - d) rozvodů plynu k hlavnímu uzávěru plynového spotřebiče včetně tohoto uzávěru (ventilu)
 - e) oken a balkónových (resp. lodžiových) dveří, vnějších parapetů a zábradlí včetně nátěrů
 - f) rozvodů domácích telefonů včetně přístroje, zvonků a elektrických vrátných
 - g) rozvodů společné televizní antény včetně všech aktivních a pasivních prvků (zásuvky, rozbočovače, filtry, zesilovače, apod.)
 - h) rozvodů centrálního odsávání par (kromě individuálních ventilátorů v bytě a jejich ovládání)pokud se s družstvem nedohodne jinak.
- 3) Výjimku z hrazení výše vyjmenovaných oprav tvoří pouze poškození, způsobená úmyslným jednáním, neodbornou manipulací nebo nečinností člena–nájemce nebo osob, které spolu s ním družstevní byt užívají. Povinnost financovat opravy nebo výměny v družstevním 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 zdraví, životy ani majetek. Specifické druhy oprav musí provádět oprávněné firmy, a to včetně příslušných revizí a zkoušek.
- 4) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních předpisech. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci domu včetně společných částí domu užívaných nájemcem v domech rozdělených na jednotky rozhodují vlastníci jednotek nebo příslušný orgán společenství vlastníků. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do bytu, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas. Družstvo je povinno dbát o to, aby při provádění oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací v bytech pokud možno nedošlo ke snížení hodnoty bydlení a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce.
- 5) Předseda samosprávy může z technických nebo estetických důvodů navrhnout představenstvu odchýlná pravidla, upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu a představenstvo o nich rozhodne.

Čl. 36

- 1) Nájemce je povinen písemně 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. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má 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 bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, společenství vlastníků v domě nebo osobě pověřené družstvem, 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 družstvem nebo společenstvím vlastníků v domě a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Čl. 37

- 1) 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.
- 2) Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl on nebo jeho právní předchůdce bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí jejich upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 38

- 1) Nájemce 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 nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Čl. 39

- 1) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Porušení tohoto ustanovení stanov bude považováno za hrubé porušení stanov. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. V domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Čl. 40

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

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

s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije.

- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen „dlouhodobá záloha“). Dodatečnými investicemi se pro tento účel rozumí technické zhodnocení stavby bytového domu nebo bytů vymezených v domě jako jednotky a pořízení dlouhodobého hmotného majetku souvisejícího s provozem domu, např. pozemku. Výši příspěvku 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 s nájemcem 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 úhradu nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 92, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem v termínu stanoveném zákonem. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne členská schůze samosprávy v příslušném středisku bytového hospodářství. Dlouhodobá záloha se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to v termínu stanoveném zákonem.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do čtyř měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci.
- 8) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

Čl. 41

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.

Čl. 42

- 1) 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.

Čl. 43

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

Čl. 44

- 1) Běžné věci, týkající se společného nájmu družstevního bytu manželi, může vyřizovat každý z manželů.
- 2) Z právních jednání, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

Čl. 45

- 1) Právo společného nájmu družstevního bytu manželům 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; nebo
 - e) zánikem nájmu družstevního bytu.

Čl. 46

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl.
- 4) 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.
- 5) Náležely-li zůstaviteli dva nebo více předmětů užívání v jednom a též družstvu, může být družstevní podíl v rámci dědického řízení rozdělen. Tím se zůstavitelovo členství ke dni jeho úmrtí přemění na dvě nebo více samostatných členství (popř. společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

Čl. 47

Podnájem družstevního bytu (části bytu)

- 1) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat do podnájmu třetí osobě.
- 2) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit družstvu svou novou adresu.
- 3) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit družstvu jméno a kontakt podnájemce (telefon, e-mail) za účelem provozních a havarijních situací.
- 4) Nájemce zodpovídá družstvu za chování podnájemce a ručí za dodržování stanov a domovního řádu podnájemcem.
- 5) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

Čl. 48

Výměna bytu

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

Čl. 49

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

Čl. 50

Zánik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu zaniká zejména:
 - a) zánikem členství nájemce podle čl. 17
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě
 - c) písemnou výpovědí nájemce, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu
 - d) vznikem vlastnictví bytu členem družstva – dřívějším nájemcem družstevního bytu.

Čl. 51

- 1) 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 nájemci právo zadržet movité věci, které má nájemce v bytě.

Čl. 52

Nájem družstevních nebytových prostor

- 1) Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor.
- 2) Nájem a podnájem družstevních nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. O nájmu a jeho podmínkách rozhoduje představenstvo družstva podle pravidel schválených shromážděním delegátů.

Čl. 53

Zajištění řádného využití družstevních bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Družstevní byt nebo jeho část může člen družstva–nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti používat k jiným účelům, zejména může v družstevním bytě pracovat nebo podnikat jen, pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení pro družstevní byt nebo dům a pokud neobtěžuje nadměrně ostatní uživatele bytů.

Čl. 54

Sloučení a rozdělení družstevního bytu

- 1) Družstevní byt je možné sloučit se sousedním družstevním bytem (částí družstevního bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných družstevních bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení družstevního bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití družstevního bytu.

Čl. 55

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, pokud jej vyžadují jiné právní předpisy.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu představenstvo družstva současně přerozdělí zdroje na pořízení sloučených nebo rozdělených družstevních bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného úvěru na pořízení družstevních bytů a jiných úvěrů připadajících na příslušné družstevní byty.
- 3) Nájemce je povinen strpět úpravu družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu i tehdy, snížil-li to dočasně úroveň jeho bydlení, a dočasně mu způsobí větší nepohodlí. Nájemce nemá nárok ani na slevu nájemného.

ČÁST VI. ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 56

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) shromáždění delegátů
 - b) představenstvo
 - c) kontrolní komise
 - d) členská schůze samosprávy
 - e) předseda samosprávy

Čl. 57

- 1) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky těchto stanov a jiných právních předpisů. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu jeden hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

Čl. 58

- 1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze osoba, 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.
- 2) Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, pokud ohledně jeho majetku nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen voleného orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
- 3) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce 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, a nebyla-li výše odměny určena, ve výši obvyklé pro činnost obdobnou činnosti, která je v rámci funkce pro BD vykonávána.

Čl. 59

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

Čl. 60

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

Čl. 61

- 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 obecně závazné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Čl. 62

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva nebo kontrolní komise, je povinen člen představenstva nebo kontrolní komise předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů členem orgánu nebo kandidátem do funkce v orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, má se zato, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno, pokud shromáždění delegátů s touto činností vysloví souhlas.
- 3) Zákaz konkurence dle odst. 2 tohoto článku platí rovněž pro statutární orgány nebo jejich členy nebo pro revizory a členy kontrolních komisí SVJ nebo BD ve správě SBD PED.
- 4) Členové představenstva, kontrolní komise a zaměstnanci družstva ve vedoucích funkcích mohou být členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob, jejichž společníkem, zřizovatelem, členem apod., je družstvo.

Čl. 63

- 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.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 64

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Svolavatelé schůzí (shromáždění) jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 65

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který 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) Zápisy o průběhu jednání všech orgánů družstva včetně příloh musí být předány k archivaci do sekretariátu družstva do 30 dnů od data zasedání.

- 4) V zápisech z jednání shromáždění delegátů, představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou ti, kdo hlasovali proti jednotlivým usnesením a o zaznamenání odchylného názoru požádali.
- 5) Každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 6) Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění uveřejní představenstvo na informační desce družstva do 15 dnů ode dne konání shromáždění delegátů po dobu 60 dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
- 7) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje jednací řád, který schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 66

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do působnosti shromáždění delegátů náleží zejména:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád
 - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech
 - d) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
 - i) rozhodovat o použití zisku a úhradě ztráty
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva
 - k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu
 - l) rozhodovat o přeměně družstva
 - m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací
 - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně
 - o) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem
 - p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu
 - q) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a zásady pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy
 - r) schvalovat výši poplatků a příspěvků na činnost družstva včetně zápisného a úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva
 - s) rozhodovat o zřízení nových fondů a o zrušení stávajících fondů dle čl. 93, odst.5) stanov
 - t) projednávat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva
 - u) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů
 - v) rozhodovat o založení dceřiných družstev a schvalovat předpisy pro jejich fungování.
- 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 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.
- 6) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů 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.
- 7) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
- 8) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to 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.
- 9) 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.
- 10) Termín konání shromáždění delegátů se uveřejní na internetových stránkách družstva 30 dní přede dnem konání shromáždění delegátů. Svolání shromáždění delegátů se oznamuje pozvánkou zaslou všem delegátům v písemné podobě na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, nebo se souhlasem delegáta pouze v elektronické podobě, a to nejpozději patnáct dnů přede dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.
- 11) 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.
- 12) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Pokud je pozvánka zveřejněna na informační desce nebo na internetových stránkách družstva, nejsou k ní kromě návrhu na změnu stanov družstva připojovány další podklady, ale jen informace o možnosti se s těmito podklady seznámit

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.

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

Čl. 67

- 1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů majících dohromady nejméně nadpoloviční většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanov vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují nepřítomné 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 práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), se shromáždění usnáší většinou přítomných delegátů.
- 7) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas $\frac{3}{4}$ všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky. Pokud však budoucí právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírní, použije se tato právní úprava.
- 8) V případě rozhodování o
 - a) uhrazovací povinnosti
 - b) zrušení družstva s likvidací
 - c) přeměně družstva
 - d) převodu vlastnictví nemovitého majetku družstva, vyjma převodu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) do vlastnictví jejich nájemců, kteří se podíleli na jejich pořízení členským vklademje shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň tři čtvrtiny delegátů a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň tři čtvrtiny všech členů družstva.
- 9) K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas delegátů, kteří zastupují alespoň tři čtvrtiny všech členů družstva.

- 10) 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.
- 11) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.
- 12) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů ve schválené variantě poskytnutých delegátům, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením.
- 13) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis opatřit podpisem zástupce svolavatele a podpisem ověřovatele zápisu zvoleného příslušnou schůzí shromáždění delegátů, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 14) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov
 - b) zrušení družstva s likvidací
 - c) přeměnu družstva
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 15) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování. Představenstvo může určit další osoby, které se mohou shromáždění delegátů zúčastnit.
- 16) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.
- 17) Pokud zvláštní zákon připustí rozhodování shromáždění delegátů per rollam – korespondenčně nebo pomocí technických prostředků, uskuteční se takové rozhodování podle pravidel upravených zákonem pro rozhodování členské schůze per rollam. Podrobná pravidla může stanovit představenstvo družstva.

Čl. 68

- 1) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo v rámci jednotlivých samospráv, pokud počet jejich členů neklesne pod 10, a to tak, že jeden volební obvod odpovídá přibližně počtu 10 až 25 členů s tím, že v každé samosprávě je volen minimálně jeden delegát, pokud počet jejich členů neklesne pod 10. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
- 2) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
- 3) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.

- 4) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
- 5) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
- 6) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.
- 7) Každý člen družstva má právo nahlížet do jmenného seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením. S výjimkou jména a důvodu zániku funkce delegáta lze poskytnout další údaje ze seznamu delegátů za podmínek shodných jako u seznamu členů družstva (čl. 12, odst.1), písm. d)).
- 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 případně vyjádřeným většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.
- 9) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti předsedu představenstva a svého náhradníka, kterého vyrozumí o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace. Nesplní-li informační povinnost, je tato skutečnost považována za hrubé porušení povinnosti člena družstva.
- 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. Funkce delegáta i náhradníka zaniká dnem, k němuž tyto osoby přestaly být členy družstva.

Čl. 69

- 1) Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva.
- 2) Nebylo-li právo podle odstavce 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.
- 3) Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy.
- 4) 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.

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

Čl. 70

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci neseví jinému orgánu družstva.
- 2) Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva.
- 3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

Čl. 71

- 1) Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž vychází z pravidla popsaného v čl. 68, odst. 1) stanov.

Čl. 72

- 1) Představenstvo má 7 členů a 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 6) 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.
- 7) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva, popř. místopředsedu představenstva (místopředsedy představenstva).

Čl. 73

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, pozvánkou zaslánou všem členům představenstva alespoň sedm dní

před konáním schůze představenstva. Pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.

- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 4) V případě hlasování mimo zasedání je lhůta pro vyjádření pět kalendářních dnů.
- 5) Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva.

Čl. 74

Předseda představenstva

- 1) Předseda svolává, organizuje a řídí jednání a práci představenstva. Rozhoduje o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami. Samostatně právně jedná za družstvo vůči zaměstnancům.
- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

Čl. 75

Organizování práce představenstva

- 1) 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 jednání, pro které je předepsána písemná forma.

Čl. 76

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá:
 - a) budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. e)
 - b) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. f), popř. o bytové náhradě
 - c) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 50, odst.1), písm. b)
 - d) smlouvu o přenechání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 32.
- 2) O své činnosti podle odst. 1 informuje předseda představenstvo.

Čl. 77

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů. 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 a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu

oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.

- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.
- 7) V případě hlasování mimo zasedání je lhůta pro vyjádření pět kalendářních dnů.

Čl. 78

- 1) Kontrolní komise má 3 členy a 1 náhradníka.
- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat shromáždění delegátů, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen kontrolní komise oznámí své odstoupení na zasedání shromáždění delegátů, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li shromáždění delegátů na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 6) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 7) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Čl. 79

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořadí jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 4) Zápis z jednání kontrolní komise a schválené zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření se archivují v sekretariátu družstva.

Čl. 80

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva, ve které se organizují členové družstva zejména za účelem efektivního výkonu svých členských práv a povinností. Zřizuje se

- rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti, a ruší se na návrh představenstva rozhodnutím shromáždění delegátů.
- 2) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu členských práv vyplývajících z výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy. Podle rozsahu členských práv se zařazují samostatně:
 - a) členové, kterým nesvědčí právo nájmu k družstevnímu bytu (družstevnímu nebytovému prostoru) a nejde o členy zařazené do samospráv zmíněných pod písm. b) nebo c) – **samosprávy pro nebydlící**
 - b) členové - nájemci družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) spolu se členy - vlastníky původně družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), kde družstvo vykonává správu společných částí domu a pozemku – **společné samosprávy členů - nájemců a členů – vlastníků**
 - c) členové - nájemci družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) ve společenství vlastníků, kde družstvo nevykonává správu společných částí domu a pozemku – **samosprávy zbytkových družstevníků**
 - d) členové, kteří se svými vklady nebo jinak podílejí na pořízení družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), tj. začali plnit podmínky pro uzavření nájemní smlouvy, ale dosud nejsou nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) – **samosprávy výstavbové**.
 - 3) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze samosprávy a předseda samosprávy.
 - 4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek (zejména neplatí čl. 81, odst.2) písm. b), c), e), přiměřeně g), h) a i).

Čl. 81

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samospráv jsou všichni členové zařazení do okruhu jejich 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 plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu, projednává opravy společných částí domu a vyjadřuje se ke způsobu financování v souladu se směrnicí představenstva družstva o zadávání oprav nemovitého majetku
 - c) projednává výsledky hospodaření a ukládá orgánu samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření a k zajištění odsouhlasených činností
 - d) volí ze svého středu předsedu, pokud není předseda zvolen, jmenuje jej představenstvo, a to i z řad delegátů
 - e) může navrhnout změnu částky na správu domu předepsanou v předpisu úhrad za výkon správy prováděné na domě pověřenou osobou
 - f) projednává a schvaluje zprávy předsedy samosprávy o jeho činnosti
 - g) za podmínky písemného souhlasu všech členů samosprávy navrhuje představenstvu odchylný způsob úhrady oprav v družstevním bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou družstevních bytů oproti čl. 35 odst. 2 stanov
 - h) za podmínky písemného souhlasu všech členů samosprávy navrhuje představenstvu odchylný způsob úhrady oprav společných částí domu
 - i) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor a částí domu a k uzavření nájemní smlouvy nebo smlouvy obdobné týkající se těchto prostor a částí domu a družstevních nebytových prostor, které vznikly ze společných prostor.

Čl. 82

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává předseda samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 2) Předseda samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy
 - b) představenstvo družstva
- 3) Nevyhoví-li předseda samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda samosprávy nebo v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.
- 6) Z členské schůze samosprávy musí být pořízen zápis dle čl. 65 stanov a musí být předán do 30 dnů do sekretariátu družstva k archivaci.

Čl. 83

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se konat náhradní schůze 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.
- 3) Členská schůze samosprávy může také rozhodovat i mimo zasedání dle čl. 59, odst.3).

Čl. 84

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být na každé z nich zvolen předsedou.
- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Za předsedu samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen předsedou každé ze samospráv, kterých jsou členy.
- 4) Člen, který má v jednom a též družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství a společné členství manželů se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.
- 5) Zásada účasti člena (manželů – společných členů) na členských schůzích samosprávy, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1 až 4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.
- 6) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání a při hlasování členské schůze samosprávy zastoupit fyzickou osobou, která musí být členem samosprávy. Plná moc musí být písemná a musí být předložena předsedovi samosprávy před zahájením zasedání. Více členů smí jeden zástupce zastupovat pouze, pokud součet hlasů zastoupených členů nepřekročí 10% z celkového počtu hlasů.

Čl. 85

Předseda samosprávy

- 1) Předseda samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.
- 2) Předseda samosprávy zejména:
 - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy
 - b) sleduje technický stav objektů příslušného střediska bytového hospodářství a upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy
 - e) ve spolupráci se správou družstva sestavuje návrh rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu
 - f) zajišťuje plnění rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování
 - g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)
 - h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice
 - i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a družstevních nebytových prostor a úhrad za plnění spojená s užíváním družstevních bytů a družstevních nebytových prostor
 - j) na výzvu se vyjadřuje ke všem smlouvám o podnájmu družstevního bytu (jeho části)
 - k) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko
 - l) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy
 - m) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností družstva
 - n) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 81 odst. 2, písm. h) a i) stanov
 - o) na výzvu představenstva se vyjadřuje ke všem smlouvám o přenechání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu, uzavíraných podle čl. 32 stanov
 - p) plní další funkce a úkoly spojené s provozem a údržbou domu
 - q) seznamuje nové uživatele s provozem domu.

Čl. 86

- 1) Předseda samosprávy se volí z členů samosprávy.

Čl. 87

- 1) Není-li zvolen předseda samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

Čl. 88

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) Zásady odměňování členů těchto orgánů stanovuje shromáždění delegátů.

Čl. 89

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

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

ČÁST VII. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 90

Financování činnosti družstva

- 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.

Čl. 91

Bytové hospodaření

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma poplatku na správu družstva podle čl. 40 stanov, z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva v souladu se zásadami schválenými shromážděním delegátů, 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.
- 3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů na návrh členské schůze příslušné samosprávy. Ztráta se přednostně uhradí ze statutárního fondu bytového hospodářství evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. k) stanov lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedeného fondu. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo k němu příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích). Zisk po zdanění se převede do statutárního fondu bytového hospodářství. Část zisku lze rozdělit mezi členy družstva v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Čl. 92

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby aj.) získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených podle čl. 40 stanov členy-nájemci družstevních bytů (družstevních 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, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, z finančních výnosů a z pronájmů majetku družstva.
- 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. Zisk se po zdanění použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k úhradě ztráty z minulých let, k přidělům do nedělitelného fondu, do dalších zajišťovacích fondů a sociálního fondu. Část zisku může být podle rozhodnutí shromáždění delegátů rozdělena mezi členy družstva v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
 - 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - a) z nerozděleného zisku z minulých let
 - b) z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu
 - c) z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 16 stanov evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu)
 - d) rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. k) stanov lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů)
 - e) ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů
 - f) kombinací výše uvedených způsobů.

Čl. 93

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 stanov (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 16 stanov (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 obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
- 4) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15 stanov (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 stanov (dodatečných) se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.
- 5) Družstvo může zřídit i další fondy na základě rozhodnutí shromáždění delegátů.

Čl. 94

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo. Další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací) se dále evidují podle družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), jejichž pořízení nebo technické zhodnocení bylo z těchto vkladů hrazeno.

Čl. 95

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku, případně z dalších zdrojů podle rozhodnutí shromáždění

delegátů.

- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k pořízení nemovitého majetku do vlastnictví družstva.
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Čl. 96

Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy, je-li se členem, jehož vklad má být takto vytvořen, uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, a jsou-li tyto zdroje použity na technické zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu, příp. jiného dlouhodobého hmotného majetku evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství. 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 úhradu výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), s technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu, příp. jiného dlouhodobého hmotného majetku (dále jen "investiční výdaje"). Fond se použije k úhradě ztráty vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, a dále při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 97

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami jistiny úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy při úhradě technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu, není-li se členem uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 96 odst. 1).
- 2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s družstevní výstavbou a dalších investičních výdajů. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu podle jiného právního předpisu.

Čl. 98

Doplňkový fond družstevní výstavby

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

Čl. 99

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady podle čl. 16.
- 2) Fond nebo jeho část evidovaná na střediscích ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty těchto středisek, a na pořízení dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku evidovaného na těchto střediscích nebo na technické zhodnocení tohoto majetku. Fond nebo jeho část evidovaná na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty tohoto střediska nebo na úhradu investičních výdajů tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

Čl. 100

Statutární fond bytového hospodářství

- 1) Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty a dále k úhradě investičních výdajů střediska bytového hospodářství při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při vypořádání nabyvatele družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převedeného podle jiného právního předpisu; není-li ke dni převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v domě právníká osoba společenství vlastníků jednotek, převedou se nabyvateli zdroje z fondu do dlouhodobé zálohy.

Čl. 101

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- 2) Dlouhodobá záloha se používá na úhradu oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na investiční výdaje, zejména rekonstrukce a modernizace bytového domu.
- 3) Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy podrobně upravují pravidla družstva schválené shromážděním delegátů.
- 4) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 14 odst. 4, převádějí se při úhradě 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 a to v rámci pravidel hospodaření na středisku bytového hospodářství.

Čl. 102

Sociální fond

- 1) Sociální fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 2) Fond se používá na úhradu sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s pracovní smlouvou, smlouvou o výkonu funkce, kolektivní smlouvou nebo směrnicemi družstva.
- 3) Fond nelze rozdělit mezi členy.

**ČÁST VIII.
ZRUŠENÍ A LIKVIDACE**

Čl. 103

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

Čl. 104

- 1) O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.

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

Čl. 105

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek
 - b) nespĺňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazných právních předpisů o hospodaření se svým majetkem
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

Čl. 106

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

Čl. 107

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je vyjádřen poměrem splaceného členského vkladu člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

ČÁST IX. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 108

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

Čl. 109

Podněty členů

- 1) O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich doručení, nejedná-li se o opakovaný podnět téhož druhu. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

Čl. 110

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na poslední adresu, kterou člen družstvu sdělil a která je uvedena v členské evidenci, event. do datové schránky člena družstva, pokud ji má zřízenou. Písemnosti lze v případě, že s tím člen vysloví souhlas a představenstvo tak rozhodne, posílat i e-mailem, a to na adresu člena, kterou má družstvo uvedenou v členské evidenci.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti zmařil či odmítl.

Čl. 111

Počítání času

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

ČÁST X. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 112

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
- 2) Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a jinými vnitřními předpisy družstva.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Čl. 113

- 1) Tato změna stanov byla přijata shromážděním delegátů dne 17. 6. 2024 a nabývá účinnosti dnem 17. 6. 2024.