

STANOVY

Stavebního bytového družstva Jindřichův Hradec

(ÚPLNÉ ZNĚNÍ)

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec
- 2) Sídlo: 377 01 Jindřichův Hradec III, Na Piketě 535
- 3) Stavební bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, v oddílu Dr XXXXIII., č. vl. 181 a má přiděleno identifikační číslo 000 38 300.
- 4) Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

Čl. 2

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

Část II. Činnost družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor (garáže), budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
 - aa) organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domů a nebytových prostor;
 - ab) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - ac) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - ad) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;
 - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva, jakož i provozování dalších činností dle platných živnostenských oprávnění:
 - ba) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona:
 - ba1) poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
 - ba2) zprostředkování obchodu a služeb
 - ba3) velkoobchod a maloobchod
 - ba4) realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
 - ba5) vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
 - ba6) služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

- bb) vodoinstalatérství, topenářství;
 - bc) technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany;
 - bd) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence;
 - be) montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení;
- 3) Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené představenstvem, pokud si k tomu zajistí příslušné oprávnění.

Část III. Členství v družstvu

Čl. 4 Vznik členství

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

Čl. 5

- 1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě jeho písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 300,- Kč, základního členského vkladu ve výši 500,- Kč a zálohy na pořizovací další členský vklad ve výši 3.000,- (tato záloha se použije na částečnou úhradu pořizovacího dalšího členského vkladu při přidělení družstevního bytu neb nebytového prostoru do nájmu), případně dalšího členského vkladu. Další členský vklad na modernizaci či rekonstrukci domu se členovi stanoví poměrem podlahové plochy jím užívaného bytu k součtu podlahových ploch všech bytů v domě, není-li dohodnuto jinak.
- 2) Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat název družstva, jméno a příjmení, datum narození a bydliště uchazeče o členství, včetně rodinného stavu, vymezení jeho družstevního podílu a závazku na doplacení dalšího členského vkladu ve výši a v termínu stanoveném představenstvem.
- 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 na nejbližším zasedání.
- 4) Družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad a zálohu na pořizovací další členský vklad, případně další členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.
- 5) Na přijetí za člena družstva není právní nárok.

Čl. 6 Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z jeho členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno kromě možného jeho spoluvlastnictví manželi, jako společných členů družstva, kdy spravuje tento podíl ve vztahu k družstvu kterýkoliv z nich. Spoluvlastnictví družstevního podílu mezi manželi vzniká pouze v případě, že se stali členy družstva za trvání manželství. V případě dědictví se dědicem družstevního podílu může stát pouze jeden z dědiců.
- 3) Zastavení družstevního podílu je možné pouze v případě, že nabyvatel družstevního podílu jej použije jako zástavu peněžnímu ústavu na pořízení družstevního bytu. Zástava družstevního podílu je podmíněna předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.

- 4) Při předložení smlouvy o převodu družstevního podílu, na němž byla evidována zástava, musí být současně družstvu doloženo potvrzení úvěrující banky o ukončení zástavy tohoto družstevního podílu.

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 při hlasování jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů, ze kterého jsou oba manželé povinni společně a nerozdílně.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů, ze kterého jsou oba manželé povinni společně a nerozdílně.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku, odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů;
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
 - c) rozhodnutím soudu;
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
 - e) smrtí jednoho z bývalých manželů;
 - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

Čl. 8

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

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

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

Čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů, nebo rozhodnutím soudu.

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

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

rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

Čl. 12 Členská práva

- 1) Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně na jednání a rozhodování na společné schůzi budovy či domovní schůzi 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 a splňuje podmínky upravené právním předpisem či stanovami družstva;
 - c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
 - d) nahlížet do seznamu členů družstva;
 - e) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) splatí-li finanční prostředky specifikované v čl. 5 odst. 1) na základě výzvy družstva a ve lhůtě jím stanovené do třiceti dnů po vzniku tohoto práva;
 - f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě předložené smlouvy o převodu družstevního podílu a splní-li další podmínky určené stanovami, dále na základě dohody o výměně družstevního bytu, případně jiných skutečností vyplývajících z právních předpisů anebo stanov;
 - g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku jeho členství podle čl. 25 stanov;
 - h) vyžádat si k nahlédnutí zápis ze schůze výboru územní samosprávy, jejímž je členem;
 - i) 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 či nedoplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a vnitrodružstevních zásad schválených shromážděním delegátů;
 - j) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje;
- 2) Právo na převod vlastnického práva k jednotkám (včetně skupinových rodinných domů):
 - a) na povinný převod vlastnického práva k jednotkám (družstevnímu bytu či družstevnímu nebytovému prostoru) má právo člen družstva, který je jejich nájemcem a který k tomu vyzval družstvo do 30. 6. 1995 v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. Oprávněným z výzvy je i právní nástupce této fyzické osoby;
 - b) o nepovinný převod vlastnického práva k jednotkám (družstevnímu bytu či družstevnímu nebytovému prostoru) může člen družstva, který je jejich nájemcem, požádat představenstvo družstva v případě, že jím nebyla v daném termínu uplatněna výzva k jejich převodu do vlastnictví (dle výše uvedeného odstavce) za podmínky, že:
 - ba) v návaznosti na § 24, zák. č. 311/2013 Sb. došlo již ke snížení spoluvlastnického podílu družstva na společných částech budovy na méně než 1 polovinu a tím i vzniku společenství vlastníků jednotek v této budově (zápisem do veřejného rejstříku);
 - bb) budou již zrealizované veškeré povinné převody jednotek v budově
 - bc) všichni zbývající nájemci družstevních bytů (či družstevních nebytových prostor) v budově podají žádost o jejich převod do vlastnictví ke stejnému termínu tak, aby družstvo již dále v budově nevladnilo žádnou jednotku;
 - c) převod jednotek je po vypořádání všech závazků vůči družstvu bezúplatný;
 - d) s převodem vlastnického práva k jednotce přechází současně také spoluvlastnický podíl ke společným částem budovy a pozemku. Je-li družstvo vlastníkem pozemku získaného bezúplatným převodem z majetku státu, převádí bezplatně i spoluvlastnický podíl k tomuto pozemku.
 - e) další podmínky převodu vlastnického práva k jednotkám stanoví zvláštní zákon

Čl. 13 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy, stanovy, vnitrodružstevní směrnice a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) uhradit finanční prostředky specifikované v čl. 5, 15, popř. čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné, zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku 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 do 20. dne v měsíci, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh, včetně nákladů souvisejících s touto platbou nájemného, jakož i ostatní náklady dle vnitrodružstevních směrnic (zasílání opakované korespondence, náklady spojené s vymáháním pohledávek od neplatičů anebo nákladů spojených s vyřizováním požadavku nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru v souvislosti se sociálními dávkami apod.);
- d) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,-- Kč za každý i započatý měsíc prodlení jedná-li se o dluh z nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a úhrady za služby spojené s jeho užíváním nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a pozemku a úhrady za služby spojené s jeho užíváním;
- e) platit členské příspěvky na činnost družstva a 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 podnájmu, výměny bytu, při podání žádosti o registraci smlouvy o převodu či přechodu družstevního podílu, splynutí nebo rozdělení družstevního podílu, při podání žádosti člena družstva o vyhotovení duplikátu nájemní smlouvy, při individuálním vyhotovení předpisu záloh na služby spojené s bydlením, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu a to ve výši dle platných vnitrodružstevních směrnic;
- 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 a plnit si povinnosti spojené s užíváním společných prostor a společného zařízení domu včetně pravidelného úklidu těchto prostor podle zvyklostí v domě;
- 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 družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
- h) písemně oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů a příslušníků jeho domácnosti bez zbytečného odkladu (nejpozději do 10 dnů poté, co tato skutečnost nastala) jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytů 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 domu a bytů. Nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru je při nezpřístupnění bytu (nebytového prostoru) v ohlášeném termínu povinen na svůj náklad si zajistit u společnosti zajišťujících smluvně pro družstvo odpočty a servis měřidel neprodleně náhradní odečet poměrových měřidel vody či indikátorů;
- j) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve

větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;

- k) přispívat podle svých možností k 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.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 500,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitý vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitý vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný orgán družstva.
- 5) 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. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložením představenstvo.
- 6) Při podání přihlášky za člena družstva je její projednání podmíněno složením zálohy na pořizovací další členský vklad ve výši 3.000,-- Kč).

Čl. 15

Požizovací 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.
- 2) Člen se může pořizovacím dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.
- 3) Pořizovací další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru nebo na jejich technickém zhodnocení anebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem.

Čl. 16

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle předchozího článku 15 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu podle tohoto článku, jehož výši stanoví představenstvo podle pravidel schválených shromážděním delegátů.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (družstevního nebytového prostoru) za člena družstva.

- 3) Dodatečný další členský vklad se při zániku členství v družstvu, při dispozici s bytem (převodem družstevního podílu) neb výměnou či převodem bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví nevrací.
- 4) Výplata dodatečného dalšího členského vkladu je vždy vázna na uvolnění bytu (nebytového prostoru) a jeho předání družstvu.

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 a v případě jeho zastavení i povinnost předložit potvrzení banky o ukončení zástavy dle čl. 6 odst. 4).
S převodem družstevního podílu přechází na nabyvatele právo na nájem družstevního bytu neb družstevního nebytového prostoru (právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu neb družstevního nebytového prostoru) včetně práv a povinností s tím spojených (včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu souvisejících s užíváním družstevního bytu neb družstevního nebytového prostoru).
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 18

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 11 na 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) převodem vlastnického práva k jednotce v souladu s čl. 12 odstavce 2) těchto stanov;
 - f) přechodem družstevního podílu;
 - g) smrtí člena družstva;
 - h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
 - i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
 - k) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení, nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 20

Dohoda o zániku členství

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

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 se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 22 Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
- 3) Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců družstevního podílu, družstvo uzavře nájemní smlouvu pouze s jedním dědicem (manžely) určeným dodatečnou dohodou dědiců neb dodatečným rozhodnutím soudu.

Pokud družstvo takovou dohodu neobdrží do 2 měsíců od vyzvání, případně žádný z dědiců nedoloží družstvu v této době důkaz o podání návrhu na soudní rozhodnutí v této záležitosti, vypořádá družstvo majetkovou účast zůstavitele v družstvu s dědici podle výše jejich dědického nároku (po odečtení svých nákladů a případných pohledávek) v souladu s čl. 25 a 26 stanov s tím, že ostatní jejich nároky vyplývající z členství zůstavitele tímto zanikají.

Čl. 23 Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství v družstvu, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů, nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) jako nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu bytu podle čl. 13, především písm. c, d, e, a f) těchto stanov (zejména nezaplatil-li nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovanou s užíváním bytu);
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení 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 nebo proti členovi družstva.

- 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 6) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
- 9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 24

Zánik družstva

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

Čl. 25

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 32) se rovná základnímu členskému vkladu;
 - b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
 - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:
 - ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu;
 - cb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru);

- 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;
- d) dodatečný další členský vklad není součástí vypořádacího podílu.

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. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z bytového 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 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem a jeho předání družstvu, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 27

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) Jméno, příjmení + datum narození (v případě že se jedná o manžele, datum narození obou, jakož i údaj o vzniku společného členství) a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
 - b) den a způsob vzniku a zápisu členství v družstvu, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen písemně oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 dnů 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 vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část IV.

Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Čl. 28

Sestavování pořadníků

- 1) Družstvo sestavuje pořadníky pro přidělování uvolněných družstevních bytů s přihlédnutím k délce členství a podle jednotlivých lokalit.
- 2) Pro účely sestavování pořadníku se členovi započítává délka členství v družstvu od jeho vzniku, pokud není dále uvedeno jinak.
- 3) Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.

Čl. 29

- 1) Pořadník schvaluje představenstvo družstva pro období max. 3 roků.
- 2) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.
- 3) Pokud nedojde k přidělení více než 40 % bytů dle schváleného pořadníku v období, pro které byl schválen, lze jeho platnost prodloužit rozhodnutím představenstva na další období.

Čl. 30

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá smlouvu o nájmu družstevního bytu předseda družstva se členy podle jejich pořadí v pořadníku.
- 2) Mimo pořadník může představenstvo přidělit družstevní byt v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva;

Čl. 31

- 1) Před postupem podle čl. 30 vyzve předseda písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a dodatečného dalšího členského vkladu dle čl. 16 s tím, že lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad a dodatečný další členský vklad podle odst. 1, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy o nájmu podle čl. 30, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Čl. 32

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (družstevní nebytový prostor) fyzické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o družstevní byt (družstevní nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat družstevní byt (družstevní nebytový prostor) osobě, která zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a čl. 16. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě o nájmu.

Část V.

Nájem družstevního bytu

Čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání

a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 34

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že družstevní byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu k dispozici, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností.
- 5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
- 6) Nájemce je dále povinen:
 - a) provádět úklid společných prostor a zimní posyp chodníku v rozsahu a termínech stanovených rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých. V případě že tuto povinnost nesplní, zajistí jejich provedení družstvo prostřednictvím úklidové firmy za úplatu přeúčtovanou tomuto nájemci;
 - b) uhradit náklady, které vzniknou družstvu z titulu náhrady škody způsobené neplněním povinností nájemce dle těchto stanov;
 - c) umožnit zástupcům družstva po předchozí výzvě přístup do bytu za účelem zjištění, zda stavební úpravy odsouhlasené družstvem či povolené stavebním úřadem byly provedeny v souladu se stanovenými podmínkami, technickou dokumentací a technologickými postupy.

Čl. 35

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě (nebytovém prostoru) související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady související s běžnou údržbou si zajišťuje a hradí nájemce (nebo vlastník) bytu (nebo nebytového prostoru), kromě opravy či výměny společných elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, vzduchotechnických, plynových a topných rozvodů, STA a domácích telefonů. Opravy v bytě (nebytových prostorech), včetně kontroly kouřovodů a spalinových cest, revize plynových zařízení a spotřebičů a elektrorozvodů, si zajišťují nájemci (vlastníci) sami nebo prostřednictvím družstva (formou žádanek, objednávek) za úhradu skutečně s tím vynaložených nákladů. Z vytvořených zdrojů dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a investice jsou hrazeny náklady na opravy, rekonstrukci nebo výměny prvků společných částí obvodového a střešního pláště, průchozích stoupaček sanitárních, elektroinstalačních a topných rozvodů, společných prostor, zařízení a příslušenství domu.
- 3) Domovní schůze (v domech, kde zatím nevzniklo společenství vlastníků) může rozhodnout o odchylném způsobu financování oprav v bytech v návaznosti na jimi vytvořené zdroje financování platném stejně pro všechny uživatele bytů v domě.

Čl. 36

- 1) Neplní-li uživatel bytu (nájemce či vlastník) bez zbytečného odkladu svoji povinnost odstranit v bytě závady, které brání výkonu užívacího práva jiných uživatelů bytů v domě, je družstvo oprávněno na náklad tohoto uživatele bytu zajistit nezbytné opravy. Uživatel bytu je povinen na základě vyzvání družstva provedení oprav v bytě umožnit a uhradit veškeré vynaložené náklady družstva s tímto spojené.
- 2) Uživatel bytu (nájemce či vlastník) je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě provedení instalace měřidel a regulačních prvků, jejich kontrolu, opravy, údržbu neb výměnu a provádění odcetů. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším společným technickým zařízením v domě, pokud jsou umístěny v jím užívaném bytě. Dále je povinen kontrolovat funkčnost instalovaných měřidel a regulačních prvků v jím užívaném bytě a neprodleně upozornit majitele neb správce domu na případné jejich závady.
- 3) Uživatel bytu (nájemce či vlastník) je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu v případě, že to vyžadují nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů či společných částí a společného zařízení domu jako celku, neb aby mohla být provedena kontrola technického stavu bytu anebo provedena instalace a údržba či kontrola zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Předchozí výzva se nevyžaduje je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 4) Uživatel bytu má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním uživatelům bytů obtíže tím, že je omezuje nadměrným hlukem, zápachem, znečišťováním společných prostor a společného zařízení domu nepřiměřeně poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, uhradí tyto náklady vlastník zvířete.
- 5) Nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán sepsáním protokolu o předání a převzetí bytu a jeho příslušenství, včetně předání klíčů od bytu a společných prostor. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvu 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 či domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.
- 6) Uživatelé bytů – jsou povinni vytvářet v dostatečné výši dlouhodobou zálohu na opravy a dodatečné investice tak, aby byla zachována její minimální výše 5.000,-- Kč/1 byt (v návaznosti na technický stav, stáří objektu a plánované opravy). O výši tvorby tohoto fondu, pokud nedojde k dohodě, rozhoduje představenstvo družstva.

Čl. 37

Uživatel bytu (nájemce či vlastník) je povinen při uplatnění požadavku na úhradu oprav v bytě z fondu dlouhodobé zálohy získat předem písemný souhlas všech ostatních uživatelů bytů v domě.

Čl. 38

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

Čl. 39

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

Čl. 40

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ve výši ekonomicky oprávněných nákladů družstva spojených s jeho provozem a správou za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3), jakož i úhradu za služby spojené s jejich užíváním.
- 2) Celkovou výši měsíčního nájemného a úhrad za služby spojené s bydlením stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům za jednotlivé služby spojené s bydlením a užíváním společných prostor a společného zařízení v zúčtovací jednotce. Pro stanovení záloh na služby poskytované s bydlením platí příslušná vnitrodružstevní směrnice. Dojde-li ke změně cen, či z jiných závažných důvodů může představenstvo výši záloh jednostranně upravit i v průběhu daného období.
- 3) Součástí nájemného a záloh nákladů na provoz a správu domu je také pravidelný neb jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, případně předpokládanými výdaji na dodatečné investice domu v budoucím období. Zůstatek této zálohy se převádí do dalšího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
O dobrovolném navýšení tvorby nad rámec stanovené minimální tvorby může rozhodnout domovní schůze. Spolu se splátkou nájemného a úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu je uživatel bytu povinen hradit si na jeho byt připadající částku úmoru a úroku úvěru poskytnutého družstvu na výstavbu či technické zodnocení domu peněžním ústavem.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru, mimo řadové garáže) se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce. Nájemné, spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním řadové družstevní garáže, se platí jednorázovou platbou hrazenou do 30. června běžného roku (pokud nedojde k jiné dohodě).
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce května následujícího roku.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy. Rozdíl mezi zálohou na plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a skutečnými náklady vynaloženými družstvem za kalendářní rok, vyúčtuje družstvo s nájemcem do 3 měsíců poté, kdy mu byla jejich výše známa, nejpozději však dokonce května následujícího roku.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do třiceti dnů po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 8) Nezaplátí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,-- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
- 9) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu, včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku u notáře a vyzoomí o tom družstvo.

Čl. 41

- 1) Nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud tomu nebrání technické prostředky a družstvo po jeho prokazatelném upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Člen – nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl.
Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce bytu i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně a jestliže se užívání bytu v důsledku tohoto zhoršilo.
- 2) Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na skutečnost, do jaké míry bylo znemožněno nebo

ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části.

Čl. 42

- 1) Právo na slevu z nájemného zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen-nájemce závadu zjistil nebo mohl zjistit.
- 2) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do jejího odstranění.

Čl. 43

Společný nájem družstevního bytu manželů

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

Čl. 44

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

Čl. 45

Právo společného nájmu družstevního bytu manželů zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
- b) dohodou (rozvedených) manželů;
- c) rozhodnutím soudu;
- d) smrtí jednoho z manželů;
- e) 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. 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.
- 4) Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel. To neplatí v případě, že jeden z bývalých manželů opustil trvale společnou domácnost.

Čl. 47

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu nejdéle 5 roků. Pokud nájemce sám v tomto bytě nebydlí, je podnájem družstevního bytu možný pouze s písemným souhlasem předsedy družstva. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu a dává důvod pro postup dle čl. 23 těchto stanov.
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu či zajištění jiného bydlení.

Čl. 48

Výměna bytu

- 1) Nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem předsedy družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevního podílu. Předseda dohodu o výměně bytů neschválí, jestliže nabyvatel družstevního podílu nespĺňuje podmínky vzniku členství dle čl. 4 těchto stanov a dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem či vlastníkem vyměňovaného bytu.
- 2) Odepře-li předseda družstva bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může se nájemce družstevního bytu se odvolat k představenstvu družstva, jehož rozhodnutí je konečné.
- 3) Jestliže nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze družstevní byt anebo družstevní nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, předseda družstva tuto dohodu neschválí, dokud se příslušný občan nestane členem družstva.
- 4) Jde-li o výměnu bytů v tomtéž družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí předsedy družstva o souhlasu s výměnou.
- 5) Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu družstevního bytu za nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.
- 6) Převod družstevního podílu nabývá účinnosti dnem uskutečnění výměny bytů.
- 7) Právo na splnění dohody o výměně bytu musí být uplatněno u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas, jinak právo zanikne.

Čl. 49

Schválenou výměnou družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

Čl. 50

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle čl. 19;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu, ke dni stanoveném v dohodě;
- c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
- d) písemnou výpovědí družstva z důvodu, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti uvedené v čl. 13, písm. c) d) e) a f), či nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu anebo přenechá družstevní byt bez souhlasu družstva do podnájmu jiné osobě.
- e) Před rozhodnutím o výpovědi je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, ve které musí být uveden důvod, která musí být doručena nájemci. Délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- f) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s e členem - nájemcem jinak;
- g) převedením družstevního bytu členovi – nájemci do osobního vlastnictví.

Čl. 51

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

Čl. 52

Nájem družstevních nebytových prostor

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

Čl. 53

Zajištění řádného využití bytů

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

Čl. 54

Sloučení a rozdělení bytů

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva a všech spoluvlastníků domu, umožní-li to dispozice a stávající technické rozvody v domě.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.
- 3) Slučovat či rozdělovat lze pouze byty, které jsou umístěny v jednom vchodě (čp.) a nebude tím narušen stávající systém provozu a správy.
- 4) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
- 5) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

Čl. 55

Správa domu ve spoluvlastnictví

Pokud spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu se nesníží na méně než 1 polovinu, je družstvo v souladu se zněním § 24 zák. č. 311/2013 Sb. správcem domu a pozemku.

Část VI. Orgány družstva

Čl. 56

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů;
- b) představenstvo;
- c) předseda;

- d) kontrolní komise;
- e) výbor územní samosprávy;
- f) společná schůze budovy – domovní schůze.

Čl. 57

Za delegáty na schůzi shromáždění delegátů a kandidáty do orgánů družstva uvedených v čl. 56) odst. b), c) a d) mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří mají v družstvu složený družstevní podíl, jsou nájemci družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru a splňují podmínky podle jiných právních předpisů.

Čl. 58

- 1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18 let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisu družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánu družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Čl. 59

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

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 zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
- 2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za způsobenou škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise.

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 osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva, či právnické osoby, již je družstvo společníkem (členem). Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku volby člena představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen

představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

Čl. 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. V případě rovnosti hlasů se přihlíží k hlasu předsedajícího.
- 3) Člen orgánu musí hlasovat osobně, zastupování při hlasování není přípustné s výjimkou, kdy na domovní schůzi hlasuje jeho zákonný zástupce nebo jiný člen na základě plné moci. Na shromáždění delegátů může za nepřítomného delegáta hlasovat zvolený náhradník. Pouze jeden hlas mají manželé – společní členové družstva, z nichž na základě jejich vzájemné dohody může na domovní schůzi hlasovat pouze jeden z nich (pokud se nedohodnou, hlasování se zdrží).
- 4) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout i hlasováním uskutečněným písemně neb pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující považují za přítomné.

Čl. 64

- 1) Orgány družstva jednájí o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání popřípadě o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové 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) V zápisech o jednání shromáždění delegátů, představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou ti členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů příslušného orgánu se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 4) Každý člen družstva má právo si vyžádat zápis a jeho přílohy k nahlédnutí v budově SBD po vzájemně dohodnutém termínu, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu na vlastní náklady.
- 5) Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění.
- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednacích řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 66

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, jehož prostřednictvím členové družstva uplatňují své právo řídit záležitosti družstva a kontrolovat jeho činnost. Shromáždění delegátů vykonává v plné rozsahu působnost členské schůze. Shromáždění delegátů je neveřejné.
- 2) Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;

- b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
 - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;
 - d) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva;
 - f) schvalovat obsah smlouvy o výkonu funkce;
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí představenstva o jeho vyloučení;
 - h) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku;
 - i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo 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;
 - r) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dodatečných dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojených s užíváním bytu, zásad pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice; rozhodovat o pravidlech pro sestavování evidence pořadí uchazečů o družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor;
 - s) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - t) schvalovat statuty fondů;
 - u) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
- 3) Shromáždění delegátů zmocňuje představenstvo družstva, aby posuzovalo a rozhodovalo o nepovinném převodu jednotek za podmínek uvedených v článku 12 odstavci 2 b) těchto stanov.
 - 4) 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.
 - 5) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na též shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů takovéto rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
 - 6) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezankl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
 - 7) 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. Nemí-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.
 - 8) 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.

- 9) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. 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.
- 10) 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.
- 11) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději 15 dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka zveřejní na internetových stránkách družstva a na informační desce družstva v jeho sídle.
- 12) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat:
 - a) název a sídlo družstva;
 - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů;
 - c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů;
 - d) program jednání shromáždění delegátů.
- 13) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 14) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti se seznámit se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
- 15) Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

Čl. 67

- 1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.
- 3) Každý delegát má jeden hlas.
- 4) Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát.
- 5) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 6) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravou práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se shromáždění delegátů usnáší většinou hlasů přítomných delegátů.
- 7) V případě rozhodování o
 - a) uhrazovací povinnosti;
 - b) zrušení družstva s likvidací; nebo

- c) přeměně družstva
je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.
- 8) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
 - 9) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.
 - 10) Každý delegát má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením
 - 11) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat včetně dvou ověřovatelů zápisu a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
 - 12) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměnu družstva.
 - 13) 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.
 - 14) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů v záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 68

Volební obvody delegátů a počet delegátů

- 1) Volební obvody a počet delegátů se vzhledem k organizačnímu a geografickému uspořádání družstva stanoví tak, že:
 - a) volebním obvodem je výbor územní samosprávy, jehož je zvolený delegát členem
 - b) počet delegátů za každý výbor územní samosprávy se volí tak, že každý výbor územní samosprávy v počtu do 50 bytů ve vlastnictví družstva zastupuje 1 delegát, za každých i započatých 100 bytů se volí další 1 delegát (maximálně však 5 delegátů za každý volební obvod), přičemž se nemusí vycházet z pravidla, že každý delegát se volí stejným počtem hlasů
 - c) volební obvody navrhuje představenstvo a schvaluje shromáždění delegátů jako součást volebního řádu družstva.
- 2) Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník za delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, zpravidla tam, kde je nájemcem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru. Žádný delegát nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
- 3) Delegáta volí a odvolává výbor územní samosprávy na základě návrhu domovní schůze či společné schůze budovy. Při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen výboru územní samosprávy jeden hlas. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze výboru územní samosprávy. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání. Tento zápis včetně prezenční listiny v originálu se zasílá do sídla družstva bez zbytečného odkladu.
- 4) Při změně počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů je potřebné upravit počet delegátů příslušného volebního obvodu.
- 5) 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.

- 6) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím výboru územní samosprávy, jako volebního obvodu kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
- 7) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno, příjmení 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.
- 8) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů svého volebního obvodu.
- 9) 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 jednání shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu – výboru územní samosprávy, informovat je o průběhu a výsledcích jednání shromáždění delegátů i o zde přijatých rozhodnutích.
- 10) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyzoomí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
- 11) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit jednání 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.
- 12) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

Čl. 69

- 1) Každý delegát, 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 či jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy.
- 2) Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že:
 - a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem;
 - b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění není zvolen delegát ani jeho náhradník;
 - c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval;
 - d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.
- 3) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

Čl. 70

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva.
 - a) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.

- b) 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.
- 2) Představenstvo zejména:
- a) rozhoduje o hlavních směrech činnosti družstva;
 - b) rozhoduje o zřízení, sloučení, rozdělení nebo zrušení výborů územních samospráv a vymezuje okruh jejich působnosti;
 - c) ruší usnesení výborů územních samospráv, společných schůzí budovy či domovních schůzí, pokud jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy nebo stanovami; zrušená usnesení může nahradit vlastním usnesením;
 - d) určuje způsob stanovení výše záloh na nájemné či provoz a správu a za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebytového prostoru v souladu s příslušnými vnitrodružstevními či obecně závaznými předpisy;
 - e) schvaluje rozpočet družstva;
 - f) schvaluje výši dodatečných dalších členských vkladů;
 - g) schvaluje na návrh předsedy představenstva výši odměn pro funkcionáře orgánů družstva v rámci limitu schváleného shromážděním delegátů;
 - h) projednává zprávy kontrolní komise a zprávy z kontrol provedených jinými orgány, přijímá a zajišťuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků;
 - i) zodpovídá za zpracování roční účetní uzávěrky, hodnotí výsledky činnosti družstva a předkládá je shromáždění delegátů spolu s návrhem na použití zisku nebo způsobu úhrady ztráty;
 - j) schvaluje pořadníky pro přidělování bytů a místností nesloužících k bydlení;
 - k) přiděluje byty a místnosti k bydlení podle čl. 30 odst. 2;
 - l) jmenuje zvolené náhradníky za členy představenstva a kontrolní komise v případě uvolnění funkce v příslušném orgánu družstva;
 - m) projednává a přijímá usnesení k žádostem o nepovinné převody družstevních bytů či družstevních nebytových prostor podle čl. 12 odst. 2) těchto stanov;
 - n) rozhoduje o poskytnutí úvěru na doplnění dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
 - o) rozhoduje o zástavách za poskytnuté úvěry s tím, že takovéto rozhodnutí může přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, jíž se rozhodnutí týká;
 - p) rozhoduje o výši tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice tak, aby byly řádně a včas vytvořeny potřebné finanční zdroje na zajištění řádného technického a bezpečného stavu společných prostor a společného zřízení bytových domků ve vlastnictví či spoluvlastnictví družstva ;
 - r) zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti, svolává a připravuje jeho jednání;
 - s) rozhoduje o odvolání proti rozhodnutí předsedy družstva;
 - t) rozhoduje o přijetí a vyloučení člena z družstva;
 - u) vydává organizační řád, jakož i jiné řády družstva a vnitrodružstevní předpisy;
 - v) volí a vysílá delegáta družstva na konference a jednání SČMBD s mandátem být volen do orgánů svazu;
 - w) deleguje členy představenstva na jednání výborů územních samospráv a stanoví požadavek a potřebný termín jejich svolání k projednání závažných záležitostí družstva;
 - y) rozhoduje o způsobu zhodnocování volných finančních prostředků družstva
 - z) plní další úkoly podle těchto stanov.

Čl. 71

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

Čl. 72

- 1) Představenstvo má 12 členů a max. 5 náhradníků. Počet členů představenstva a náhradníků určuje volební řád schválený shromážděním delegátů pro příslušné volební období.
- 2) Představenstvo za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 3) Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka anebo volebním obvodem.
- 4) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 5) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 6) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 7) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného způsobu ukončení jeho funkce, 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 či volebního obvodu).
- 8) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 9) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva, (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy).

Čl. 73

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání.
- 2) Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 3) 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.
- 4) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 5) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním předseda či pověřený člen kontrolní komise.

Čl. 74

Předseda představenstva

Předsedovi přísluší:

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
- b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami;
- c) pokud je pracovníkem družstva, řídí jeho činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu obecně závazných předpisů vztahujících se k této činnosti;
- d) za výkon funkce odpovídá představenstvu.

Čl. 75

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
- d) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

Čl. 76

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V rámci této činnosti předseda spolu s dalším členem představenstva uzavírá:
 - a) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě smlouvy o převodu družstevního podílu;
 - c) smlouvu o nájmu družstevního bytu při výměně bytů;
 - d) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 50 těchto stanov;
 - e) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 32;
 - f) smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotkám ve smyslu čl. 12 odst. 2) stanov.
- 2) Samostatným rozhodnutím může předseda udělit souhlas:
 - a) k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 53 odst. 2) stanov
 - b) k podnájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru na dobu určitou dle čl. 47 odst. 1) stanov.

Čl. 77

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva směřující proti činnosti jeho orgánů. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Čl. 78

- 1) Kontrolní komise má 4 členy a max. 2 náhradníky. Počet členů kontrolní komise a jejich náhradníků určuje volební řád schválený shromážděním delegátů pro příslušné volební období. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí či volebního obvodu.
- 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. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného způsobu ukončení jeho funkce, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí, zvolí na nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
- 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 zaslánou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání. 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. Schůzi řídí předseda (místopředseda) popřípadě pověřený člen kontrolní komise.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 80

Základní správní uspořádání družstva – výklad pojmů

- 1) Budova = zúčtovací jednotka, blíže specifikovaná zvláštním zákonem, je základní správní a ekonomickou jednotkou družstva. Budovu může tvořit jeden nebo více bytových domů – vchodů (č.p.) vedených jako samostatná střediska bytového hospodářství.
 - a) tvoří-li budovu bytový dům s více než 1 vchodem (č.p.), jedná se o zúčtovací jednotku s více samostatnými středisky bytového hospodářství (každý vchod – č.p. je samostatným střediskem bytového hospodářství). O společných záležitostech budovy se rozhoduje na společné schůzi budovy (blíže čl. 83 stanov), v jednotlivých vchodech – č.p. se pak o společných záležitostech rozhoduje na domovních schůzích (blíže čl. 84 stanov)
 - b) tvoří-li budovu bytový dům pouze s 1 vchodem – č. p., jedná se o zúčtovací jednotku s 1 střediskem bytového hospodářství. O společných záležitostech takovéto budovy se rozhoduje na domovní schůzi (blíže čl. 84 stanov)
 - c) společná schůze budovy a domovní schůze jsou orgány družstva, které rozhodují v rámci svých působností o základní problematice provozu budovy (jako samostatné zúčtovací jednotky) neb vchodu – č.p. (jako samostatného střediska bytového hospodářství). Při rozhodování na společné schůzi budovy či domovní schůzi mají uživatelé bytů (manželé jako společní uživatelé bytu) jeden hlas
 - d) pověřený zástupce budovy jako volený zástupce všech uživatelů bytů v budově (v jednom či více vchodech – č.p.) do výboru územní samosprávy, je kontaktní osobou vůči pracovníkům či voleným orgánům družstva. Je vhodné, aby zvolený pověřený zástupce budovy s 1 vchodem – č.p. vykonával současně i funkci domovního důvěrníka; u budov s více vchody – č.p. jednoho z domovních důvěrníků v budově (blíže čl. 83, 84 a 85 stanov)
 - e) domovní důvěrník je zástupcem všech uživatelů bytů v domě – č.p. (jako samostatného střediska bytového hospodářství) oprávněným v rozsahu svých pravomocí, zejména k jednáním a výkonům v záležitostech provozu a správy domu – č.p. (jako samostatného střediska bytového hospodářství) – (blíže čl. 84, 85, 86 a 87 stanov).
- 2) Výbor územní samosprávy sdružuje pověřené zástupce budov v dané lokalitě. Je kontaktním a organizačním článkem mezi představenstvem družstva (zastoupeným delegovaným členem představenstva) a uživateli bytů v budovách prostřednictvím jimi zvolených zástupců budovy (blíže čl. 81 a 82 stanov).
- 3) Delegovaný člen představenstva na jednání výboru územní samosprávy zajišťuje metodickou pomoc a úzký kontakt mezi představenstvem družstva a výborem územní samosprávy (zprostředkovaně s uživateli bytů), jakož i vzájemný přenos informací. Zúčastňuje se na pozvání jednání územního výboru samosprávy (pokud sám není předsedou či členem výboru územní samosprávy), či sám podle potřeby neb dle požadavku představenstva svolání schůze výboru územní samosprávy iniciuje.

Čl. 81

Výbor územní samosprávy

- 1) Výbor územní samosprávy je orgánem družstva. Zřizuje, slučuje, rozděluje nebo zrušuje se rozhodnutím představenstva družstva, které stanoví okruh jeho působnosti.
- 2) Jednotlivé družstevní domy (budovy) a nebytové prostory, jejichž výstavba byla samostatně financována, tvoří na sobě ekonomicky nezávislá střediska a jsou zařazovány rozhodnutím představenstva družstva do jednotlivých výborů územních samospráv v rámci příslušných lokalit.

- 3) Ve výboru územní samosprávy se sdružují pověřeni zástupci budov v rámci dané lokality, zvolení na domovních či společných schůzích budovy.

Čl. 82

- 1) Výbor územní samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které mu byly uloženy představenstvem
 - b) volí a odvolává ze svého středu předsedu a místopředsedu výboru územní samosprávy
 - c) organizačně zajišťuje činnost a potřeby pověřených zástupců budov v daném území
 - d) úzce spolupracuje s delegovaným členem představenstva pro zajišťování vzájemné součinnosti a informovanosti
 - e) volí delegáty a jejich náhradníky na jednání shromáždění delegátů doporučené ze společných schůzí budov či domovních schůzí v daném správním území v počtu stanoveném představenstvem družstva (při dodržení ustanovení čl. 57 stanov)
 - f) sjednocuje návrhy kandidátů pro volby do orgánů představenstva a kontrolní komise družstva doporučené z domovních a společných schůzí budov v daném správním území v počtu stanoveném shromážděním delegátů (při dodržení ustanovení čl. 57 a 58 stanov), které se dále sjednocují mezi předsedy výborů územních samospráv v rámci schválených volebních obvodů
 - g) rozhoduje o výši odměn pověřených zástupců budov (včetně domovních důvěrníků) v rámci finančního limitu schváleného představenstvem družstva pro výbor územní samosprávy
 - h) projednává informace delegátů z jednání nejvyššího orgánu družstva a přijatých opatřeních
 - i) zajišťuje činnost a potřeby pověřených zástupců budov.
- 2) Schůzi výboru územní samosprávy svolává a řídí jeho předseda či místopředseda. Svolává ji dle potřeby, vždy však na žádost delegovaného člena představenstva, který informuje pověřené zástupce budov o činnosti orgánů družstva ve vztahu k obecné i konkrétní problematice daného výboru územní samosprávy a ostatních záležitostech, týkajících se zejména provozu a správy domů.
- 3) Pro svolání jednání a přijímání usnesení platí přiměřeně ustanovení čl. 59 až 65 stanov. Originál zápisu z jednání schůze výboru územní samosprávy je předáván na adresu družstva, v kopii se zakládá u výboru územní samosprávy.
- 4) O případných odvoláních k přijatému usnesení schůze výboru územní samosprávy rozhoduje s konečnou platností představenstvo družstva na svém nejbližším jednání.

Čl. 83

Společná schůze budovy (u budov s více než 1 vchodem – č.p.)

- 1) Společná schůze budovy, které mají právo se zúčastnit všichni uživatelé bytů v budově, zejména:
 - a) projednává a schvaluje rozsah oprav, modernizace či rekonstrukce společných částí a zařízení budovy, jakož i výši finančních podílů jednotlivých vchodů – č.p. (jako samostatných středisek bytového hospodářství) na celkových nákladech při jejich realizaci
 - b) na základě návrhu domovních schůzí jednotlivých vchodů – č.p. :
 - volí pověřeného zástupce budovy do výboru územní samosprávy
 - sjednocuje se na doporučujících návrzích domovních schůzí v budově pro volbu delegáta na shromáždění delegátů a kandidáta pro volby do představenstva a kontrolní komise družstva a příslušné návrhy předkládá prostřednictvím svého pověřeného zástupce budovy výboru územní samosprávy.
- 2) Společnou schůzi budovy svolává a řídí prověřený zástupce budovy. Tato schůze se schází podle potřeby, minimálně 1 x ročně.
- 3) K platnosti usnesení je nutný souhlas většiny přítomných uživatelů bytů z každého vchodu. Zápis z jednání doložený prezenční listinou se předává v originále na adresu družstva.
- 4) Pro platnost rozhodnutí a možnosti odvolání platí analogicky ustanovení čl. 84 a 85 stanov.

Čl. 84

Domovní schůze

- 1) Je orgánem družstva, kde uživatelé bytů společně projednávají základní záležitosti spojené s provozem a správou bytového domu – budovy jako zúčtovací jednotky s jedním vchodem – č.p., či samostatného vchodu – č.p. jako střediska bytového hospodářství u budov s více vchody - č.p.
- 2) Domovní schůze se schází podle potřeby, minimálně 1 x ročně, svolává ji domovní důvěrník způsobem v domě obvyklým. Je povinen ji svolat kdykoliv, požádá-li o to minimálně 1/3 uživatelů bytů v domě nebo pověřený člen představenstva či kontrolní komise družstva.
- 3) Domovní schůze za účasti nadpoloviční většiny všech uživatelů bytů v domě – vchodě rozhoduje v běžných záležitostech souhlasem nadpoloviční většiny přítomných uživatelů bytů na domovní schůzi. Ke schválení rekonstrukce či modernizace domu, včetně způsobu finančního zajištění, je potřebný souhlas minimálně 50 % všech uživatelů bytů v domě. Odchylný způsob od financování oprav v bytě od ustanovení uvedených v čl. 35 odst. 2) stanov, jakož i souhlas ke změně užívání společných prostor v domě vyžaduje souhlas všech uživatelů bytů v domě. Usnesení domovní schůze lze nahradit i samostatným písemným vyjádřením uživatelů bytů k předmětné konkrétní záležitosti (v případě manželů jednotným jejich stanoviskem).

Čl. 85

- 1) Domovní schůze zejména:
 - a) volí neb ustanovuje domovního důvěrníka (dle místních zvyklostí)
 - b) vyjadřuje se k výsledkům hospodaření domu za uplynulé zúčtovací období
 - c) rozhoduje o způsobu zajištění a financování údržby, oprav a modernizace či rekonstrukce společných částí a zařízení domu a výši odměn za tyto práce prováděné svépomocí
 - d) vymezuje rozsah oprávnění domovního důvěrníka k zajišťování a přebírání prací hrazených z dlouhodobé zálohy na opravy a investice nad rámec finančního rozsahu 20.000,-- Kč jednotlivě (mimo havarijních oprav)
 - e) rozhoduje v kompetencích vymezených jí příslušnými vnitrodružstevními předpisy o možném alternativním způsobu řešení konkrétních záležitostí provozu a správy domu
 - f) rozhoduje o způsobu využívání společných částí budovy (prádelna, sušárna...) a formě úhrad za jejich užívání, zabezpečení úklidu v domě a jeho okolí
 - g) v návaznosti na stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice k předpokládaným nákladům rozhoduje o jednotlivém navýšení tvorby zdrojů této zálohy (nad rámec minimální výše této tvorby schválené shromážděním delegátů) tak, aby vždy byl zajištěn její přiměřený aktivní zůstatek
 - h) za účelem dodržování zásad občanského soužití a udržování dobrých vzájemných vztahů uživatelů bytů v domě rozhoduje ve vymezených kompetencích dle místních podmínek a zvyklostí o případných odchylkách domovního řádu
 - i) projednává případné porušení domovního řádu s příslušnými uživateli bytů v domě s cílem odstranění jejich závadného chování. V marném případě předkládá tyto záležitosti s příslušnými podklady představenstvu SBD k dalšímu řízení.
- 2) Navrhuje (v budovách s více než 1 vchodem) či volí (v budovách pouze s 1 vchodem) pověřeného zástupce budovy za člena výboru územní samosprávy (pokud touto funkcí nepověří domovního důvěrníka) a projednává zprávy o činnosti tohoto orgánu i ostatních volených orgánů družstva.
- 3) Navrhuje výboru územní samosprávy ke zvolení delegáta či náhradníka na jednání shromáždění delegátů (při dodržení ustanovení čl. 57 stanov).
- 4) Navrhuje výboru územní samosprávy kandidáty pro volbu za členy představenstva a kontrolní komise družstva (při dodržení ustanovení čl. 57 a 58 stanov).
- 5) Rozhodnutí domovní schůze se zveřejní způsobem v domě obvyklým (na nástěnce) do 3 dnů od přijetí.
- 6) Schválená rozhodnutí domovní schůze jsou závazná pro všechny uživatele bytů v domě. Nesouhlasí-li některý uživatel bytu s rozhodnutím domovní schůze, má právo se do 14 dnů od přijetí rozhodnutí písemně odvolat k představenstvu družstva, které v dané záležitosti rozhodne na nejbližším svém jednání a výsledek písemně oznámí odvolateli do 15 dnů.
- 7) Pokud domovní schůze nezvolí či neustanoví domovního důvěrníka, je k jeho ustanovení oprávněno představenstvo družstva formou pracovně právního vztahu. Náklady spojené s výkonem této funkce

hradí pak uživatelé bytů v předmětném domě samostatně navýšením správních nákladů v předpisu záloh.

- 8) Stejným způsobem, jak uvedeno v odst. 7, může domovní schůze rozhodnout o odměňování domovního důvěrníka za zajišťování jeho povinností dle čl. 86 a 87 těchto stanov.
- 9) Pokud v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba, ztrácí domovní schůze své rozhodovací pravomoci uvedené v tomto článku.

Čl. 86 Domovní důvěrník

- 1) Je pověřeným zástupcem uživatelů bytů v domě – č.p. (středisku bytového hospodářství) vůči pracovníkům nebo voleným orgánům družstva (případně i jiným osobám) k jednání a úkonům v záležitostech provozu a správy daného domu.
- 2) Úzce spolupracuje s pracovníky a funkcionáři družstva při zajišťování provozu a správy střediska bytového hospodářství.

Čl. 87

- 1) Zajišťuje zejména:
 - a) svolání domovních schůzí podle potřeby minimálně však jednou za rok, či na žádost pracovníků nebo funkcionářů družstva, nebo na žádost nejméně 1/3 uživatelů bytů
 - b) řídí domovní schůzi, zajišťuje prezenční listinu a vyhotovuje zápis ze schůze. Originál zápisu z domovní schůze předává na SBD a kopii zveřejní na obvyklém místě v domě
 - c) objednává či předává na SBD žádanky na zajištění oprav, údržby, včetně havarijních oprav společných částí a zařízení domu v rozsahu do 20.000,-- Kč jednotlivě, pokud schůze uživatelů bytů tento rozsah zmocnění neupraví jinak. Tento limit neplatí v případě havarijních oprav, kdy je nutno rozhodovat neprodleně
 - d) přijímá a předává korespondenci SBD týkající se záležitostí uživatelů bytů v domě
 - e) účastní se na přejímce dokončených prací oprav, údržby a investic od dodavatele
 - f) potvrzuje na podkladech k zaúčtování nákladů spojených s provozem a správou domu jejich správnost a účelnost
 - g) dbá na dodržování domovního řádu a jiných vnitrodružstevních předpisů, organizuje úklid v domě. Dbá na hospodárné a šetrné zacházení se zařízením a vybavením domu
 - h) dbá na dodržování pořádku a čistoty v domě, provádí rozpis úklidu společných prostor v domě a venkovních prostor patřících k domu, včetně zimního posypu chodníku patřícího k domu
 - i) dohlíží na dodržování dohodnutých pravidel pro užívání společných prostor a zařízení v domě
 - j) vede evidenci spotřeby vody v prádelně jednotlivými uživateli a předává podklady k jejich vyúčtování družstvu do konce příslušného roku
 - k) při změně domovního důvěrníka předává protokolárně klíče od společných prostor a zařízení domu včetně dokladů souvisejících s výkonem funkce novému domovnímu důvěrníkovi.
- 2) Za svou činnost odpovídá domovní schůzi.
- 3) O výši odměny za činnost domovního důvěrníka rozhoduje domovní schůze (viz čl. 85 odst. 8 těchto stanov)
- 4) Pokud v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba a byly zvoleny jeho orgány, činnost domovního důvěrníka zaniká.

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. O možnosti a způsobu jejich odměňování rozhodne před jejich ustavením statutární orgán družstva.
- 2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
- 3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
- 4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.

Čl. 89

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

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

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 90

Financování činnosti družstva

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

Čl. 91

Bytové hospodářství

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje budovu (s jedním či více vchody) anebo 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 nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma poplatku na správu družstva podle čl. 40 odst. 4) těchto stanov, z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.
- 3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Ztráta se přednostně uhradí ze statutárního fondu bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i) těchto stanov lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 15 těchto stanov. Zisk se převede do statutárního fondu bytového hospodářství. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

Čl. 92

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby aj.) získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených podle čl. 40 odst. 4) těchto stanov členy - nájemci družstevních bytů (nebytových prostor), z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů a z finančních výnosů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
 - z fondu dodatečných dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 16 těchto stanov evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu),

- rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i) těchto stanov lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů),
- ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
- 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 pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15 a fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16 těchto stanov, které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond bytového hospodářství, sociální fond, příp. další zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
- 4) Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15 těchto stanov, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, případně fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16 těchto stanov, pokud tak rozhodne představenstvo, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 94

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o pořizovací další členské vklady podle čl. 15, příp. dodatečné další členské vklady podle čl. 16 těchto stanov, o kterých tak rozhodlo představenstvo.

Čl. 95

Nedělitelný fond

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

Čl. 96

Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15

- 1) Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15 těchto stanov, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé 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) do vlastnictví, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 97

Fond družstevní výstavby

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

Čl. 98

Doplňkový fond družstevní výstavby

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

Čl. 99

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16, je součástí základního kapitálu.

Čl. 100

Statutární fond bytového hospodářství

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

Čl. 101

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

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

Čl. 102

Sociální fond

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

Čl. 103

Fond odměn

- 1) Tvoří se ze zisku střediska ostatního hospodaření. Výši přidělu schvaluje shromáždění delegátů na návrh představenstva.
- 2) Fond lze použít pro výplatu odměn funkcionářů a pracovníkům družstva ve smyslu zásad schválených shromážděním delegátů (odměny funkcionářů) a v souladu s kolektivní smlouvou schválenou představenstvem družstva.
- 3) Nevyčerpané prostředky se převádí do dalšího roku.

Část VIII.

Zrušení a likvidace družstva

Čl. 104

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

Čl. 105

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

Čl. 106

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

Čl. 107

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část IX. Společná ustanovení

Čl. 108

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

Čl. 109 Podněty členů

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

Čl. 110 Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům (i ostatním uživatelům bytů v domech ve vlastnictví či správě družstva) písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) 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. V případě, že adresát písemnost odmítne převzít, považuje se písemnost za doručenu dnem, kdy převzetí bylo odepřeno;
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl;
 - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastížen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se písemným oznámením vloženým do jeho listovní schránky v domě vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

Čl. 111 Počítání času

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

nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část 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, jímž 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

Tato změna stanov ve formě úplného znění byla přijata shromážděním delegátů dne 27. května 2014 a nabývá účinnosti dnem schválení.

Dosavadní stanovy ze dne 29. 5. 2007 se touto změnou stanov ruší.



.....
Dr. František Reisner
místopředseda představenstva



.....
Ladislav Arenberger
předseda představenstva