

**STANOVY**  
**Stavebního bytového družstva Jindřichův Hradec**  
(úplné znění)

**Část I.**  
**Základní ustanovení**

Čl. 1

- 1) Firma: Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec
- 2) Sídlo: Na Piketě 535, Jindřichův Hradec III, 377 01 Jindřichův Hradec
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, v oddílu DrXXXIII, č.vl.181a má přiděleno identifikační číslo 000 38 300
- 4) Právní poměry družstva upravuje zákon č. 90/2012 Sb. (dale jen "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 i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

**Část II.**  
**Činnosti družstva**

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
  - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
    - aa) organizování přípravy a provádění, popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domů a nebytových prostor;
    - ab) provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva a ve správě 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:
    - ba) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
    - bb) správu pro jiné právní subjekty.
- 3) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám, nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

### **Část III. Členství v družstvu**

#### **Čl. 4**

##### **Vznik členství**

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a je občanem ČR, nebo občanem země EU, který má na území ČR trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nesplňuje další podmínky uvedené v odst. 1).
- 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 je vyloučeno.

#### **Čl. 5**

- 1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 300,- Kč, základního členského vkladu ve výši 500,- Kč a zálohy na pořizovací další členský vklad ve výši 3.000,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a příjmení, datum narození bydliště uchazeče o členství, včetně rodinného stavu, a vymezení jeho družstevního podílu a závazku na doplacení členského vkladu v termínu stanoveném představenstvem.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi následující po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění delegátů družstva, které je projedná při nejbližším zasedání.
- 3) Družstvo vrátí základní členský vklad a zálohu na pořizovací další členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.
- 4) Na přijetí za člena družstva není právní nárok.

#### **Čl. 6**

##### **Družstevní podíl**

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou společného jmění manželů.
- 3) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.

#### **Čl. 7**

##### **Společné členství manželů**

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Společné členství manželů zaniká:

- a) vypořádáním společného jmění manželů; nebo
- b) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku; nebo
- c) rozhodnutím soudu.

#### Čl. 8

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

#### Čl. 9

##### **Splynutí družstevních podílů**

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

#### Čl. 10

##### **Přeměna členství**

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

#### 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 nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování výborové schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
  - b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem;
  - c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
  - d) nahlížet do seznamu členů družstva;
  - e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;
  - f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, nebo z jiných zákonem

stanovených důvodů (např. v důsledku dědění), splní-li další podmínky určené stanovami;

- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
  - h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně splátek úvěru, který družstvo přijalo za účelem pořízení domu, pozemku nebo družstevního bytu, úhrady nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterých se družstevní byt nachází, a včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do tohoto domu;
  - i) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem;
  - j) obdržet roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů;
  - k) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.
- 2) Převody jednotek:
- a) družstvo je povinno převést družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví člena za podmínek, že člen (nebo jeho právní předchůdce) vyzval družstvo k převodu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do 30.06.1995 za podmínek stanovených zákonem. Zákonná povinnost převádět družstevní jednotky končí 31.12.2020, kdy končí zákonná promlčecí lhůta.
  - b) Po 31.12.2020 bude družstvo převádět do vlastnictví člena družstevní jednotky oprávněným členům za podmínek, že člen vyzval (nebo jeho předchůdce) družstvo k povinnému převodu do 30.06.1995 a má uzavřenou písemnou dohodu o budoucím převodu jednotky do vlastnictví člena bytového družstva po 01.01.2021 za podmínek stanovených zákonem.
  - c) Shromáždění delegátů zmocnilo představenstvo družstva, aby rozhodovalo o nepovinném převodu jednotek za podmínek stanovených zákonem pro povinný převod družstevních jednotek v případě, že:
    - družstvo podle zákona o vlastnictví bytů bylo původním vlastníkem jednotek a plnilo povinnosti správce a jeho podíl na společných částech domu a pozemku se snížil na méně než jednu polovinu. Bytové družstvo je povinno nejpozději do 90 dnů založit společenství vlastníků přijetím stanov společenství a jejich vložení do veřejného rejstříku. Družstvo se stává členem společenství.
    - Představenstvo družstva na základě zmocnění má právo zjistit, zda jsou skutečně povinné převody družstevních jednotek a všichni zbývající nájemci družstevních jednotek v domě požádají o nepovinný převod jednotek tak, aby ve sjednoceném datu družstvo již nadále nevladilo žádnou družstevní jednotku v daném společenství. Převody těchto jednotek se uskuteční za podmínek pro povinné převody družstevních jednotek.

## Čl. 13

### Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) splnit další členský vklad podle čl. 15, popř. čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 40) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti do 20. dne daného měsíce, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh do 30.06. daného roku;
- d) uhradit družstvu úrok z prodlení za prodlení delší než 5 dnů ode dne splatnosti 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 titulu nájemného za družstevní byt (družstevní

- nebytový prostor) a úhrad za služby spojené s jeho užíváním včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, minimálně však ve výši dle zákona;
- e) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
  - f) na základě uzavřené smlouvy o nájmu volného bytu (nebytového prostoru) bez právního předchůdce, ve lhůtě stanovené družstvem převzít tento byt (nebytový prostor) a platit platby spojené s užíváním bytu ode dne uvedeného ve smlouvě, i kdyby byt skutečně neužíval, nedohodne-li se s družstvem jinak;
  - g) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) a pro doručování písemností;
  - h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů (nebytových prostor);
  - i) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů, a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný fond a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
  - j) 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) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitý vkladu.
- 6) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
- 7) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů.

## Čl. 15

### Pořizovací další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v domě, na jeho technickém zhodnocení nebo pořízení pozemku k němu příslušejícího.
- 3) Další členský vklad podle předcházejícího odstavce se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt (nebytový prostor) družstevním bytem (družstevním nebytovým prostorem).

## Čl. 16

### Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle článku 15 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo podle pravidel schválených shromážděním delegátů.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.
- 3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na technické zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 15.

## Čl. 17

### Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
  - b) vystoupením člena;
  - c) vyloučením člena;
  - d) převodem družstevního podílu;
  - e) přechodem družstevního podílu;
  - f) smrtí člena družstva;
  - g) zánikem družstva bez právního nástupce;
  - h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva;
  - i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel; nebo
  - j) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí, nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut, nebo zamítnut.
- 1) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
  - a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení, nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující;

- b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.
- c) Členství podle odst. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

#### Čl. 18

##### **Dohoda**

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

#### Čl. 19

##### **Vystoupení**

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

#### Čl. 20

##### **Převod družstevního podílu**

- 1) Člen může převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství dle zákona a čl. 4 těchto stanov.
- 2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Podpisy nabyvatele i převodce na listině, kterou se družstvu prokazuje převod družstevního podílu, musí být úředně ověřeny. Listina k převodu družstevního podílu je přístupná na webových stránkách družstva.
- 3) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (družstevnímu nebytového prostoru) dochází k převodu nájmu nebo práva na uzavření nájemní smlouvy, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), anebo s právem na uzavření nájemní smlouvy.
- 4) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

#### Čl. 21

##### **Převod části družstevního podílu**

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 11.

## Čl. 22

### Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází dnem smrti zůstavitele nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.
- 3) Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců družstevního podílu, družstvo uzavře nájemní smlouvu pouze s jedním dědicem určeným dodatečnou dohodou dědiců, nebo dodatečným rozhodnutím soudu.
- 4) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 2 měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

## Čl. 23

### Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud:
  - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti;
  - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství;
  - c) zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů;
  - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým;
  - e) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi; nebo
  - f) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
  - a) poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt (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 bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi, aby s porušováním členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.
- 5) O vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.



- 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 zamítnutí námitek a 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 mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v 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 družstv z veřejného rejstříku.

##### **Vypořádací podíl**

#### Čl. 25

##### **Vypořádací podíl**

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven účetní hodnotě splněného členského 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) se rovná zpravidla základnímu členskému vkladu;
  - b) u nájemce družstevního bytu (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 zpravidla rovná:
    - ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl použit na pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ze zákona povinně bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, ani na jeho technické zhodnocení nebo na pořízení pozemku příslušejícího k tomuto bytu (nebytovému prostoru);
    - cb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad (pořizovací) ze zákona povinně bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly použity na pořízení tohoto bytu (nebytového prostoru), na jeho technické zhodnocení, nebo na pořízení pozemku příslušejícího k tomuto bytu (nebytovému prostoru);
    - cc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;

- cd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
  - ce) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.
- 2) Bývalý člen družstva ani jeho právní nástupci nemají v případě zániku členství kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nárok na jakýkoli jiný podíl na majetku družstva.

#### Čl. 26

##### **Splatnost vypořádacího podílu**

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

#### Čl. 27

##### **Seznam členů**

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
  - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad, další členský vklad podle čl. 15 odst. 1, další členský vklad podle čl. 15 odst. 2 a další členský vklad podle čl. 16 a dále v členění podle druhu majetku, na jehož pořízení byl další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) použit (byt nebo nebytový prostor a pozemek) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu osobních údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Osobní údaje členů družstvo zpracovává za účelem evidence členů družstva a jim příslušejících práv a povinností a za účelem správy bytů (nebytových prostor). Družstvo je povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s právními předpisy.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva a uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Družstvo 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, písemný souhlas musí být podepsán s úředním ověřením.
- 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, pokud povinnost poskytnout údaje nevyplývá pro družstvo ze zákona.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu družstvo umožní nahlédnout

pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.

#### **Část IV.**

#### **Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu**

##### **Čl. 28**

Nesplatí-li člen ve lhůtě stanovené ve smlouvě o dalším členském vkladu další členský vklad podle čl. 15, nebo odmítne-li písemné uzavření smlouvy, právo na uzavření smlouvy zaniká.

#### **Část V.**

#### **Nájem družstevního bytu**

##### **Čl. 29**

##### **Vznik nájmu družstevního bytu**

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

##### **Čl. 30**

##### **Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu**

- 1) Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat družstevní byt, včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu družstevního bytu a domu družstvem nebo společenstvím vlastníků jednotek, jestliže v domě vzniklo.
- 2) S nájemcem bytu mohou na základě jeho práva v bytě bydlet jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 3) Nájemce a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, mají právo požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 4) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů a nebytových prostor výkon jejich práv.
- 5) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 6) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

- 7) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na úklid a údržbu společných prostor domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 8) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

#### Čl. 31

##### **Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu**

- 1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů, a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována.
- 2) Nájemce nehradí opravy a výměny společných elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů, rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy, výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla.
- 3) Domovní schůze (v domech, kde nevzniklo vlastnictví bytů) může rozhodnout o odchýlném způsobu financování oprav v bytech v návaznosti na jimi vytvořené zdroje.
- 4) Domovní schůze rozhoduje o opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci společných částí a společném zařízení domu.
- 5) Náklady spojené s rekonstrukcí, modernizací společných částí domu se hradí z dlouhodobé zálohy na opravy a investice, kterou vytváří nájemci družstevních bytů a vlastníci bytů v přepočtu na m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu.
- 6) Nájemce (vlastník bytu) je povinen umožnit přístup do bytu v případě opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace společných částí a společného zařízení domu nacházející se uvnitř bytu, a to i když o těchto pracích sám nerozhodoval, nebo s nimi nevyslovil souhlas.
- 7) Nájemce (vlastník 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 (vlastník bytu) provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. V domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

#### Čl. 32

##### **Družstevní nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu**

- 1) Nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 2) Celkovou výši družstevního nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný, nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen „dlouhodobá záloha“). Dodatečnými investicemi se pro tento účel rozumí technické zhodnocení stavby bytového domu nebo bytů vymezených v domě jako jednotky a pořízení dlouhodobého hmotného majetku souvisejícího s provozem domu, např. pozemku. Výši příspěvku stanoví představenstvo, anebo domovní schůze v souladu s předpokládanými náklady na opravy, nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem ani při ukončení nájmu.
- 4) Družstevní nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na úhradu nákladů ostatního hospodaření, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem nejpozději do čtyř měsíců po ukončení zúčtovacího období daného kalendářního roku.

- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci (vlastníka bytu).
- 8) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

#### Čl. 33

##### **Společný nájem družstevního bytu manžely**

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

#### Čl. 34

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

#### Čl. 35

Právo společného nájmu družstevního bytu manželům zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že družstevní podíl nebyl ve společném jmění manželů;
- b) dohodou (rozvedených) manželů;
- c) rozhodnutím soudu;
- d) smrtí jednoho z manželů; nebo
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

#### Čl. 36

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

#### Čl. 37

##### **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.
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu či zajištění jiného bydlení.

#### Čl. 38

##### **Výměna bytu**

Jestliže nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, musí mít souhlas vlastníka tohoto bytu. Členství v družstvu a nájemní právo družstevního bytu vzniká novému nájemci na základě dohody o převodu družstevního podílu.

#### Čl. 39

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

#### Čl. 40

##### **Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce podle čl. 17;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě;
- c) písemnou výpovědí nájemce, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;
- e) vznikem vlastnictví nájemce k družstevnímu bytu zaniká i členství v družstvu.

#### Čl. 41

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

#### Čl. 42

##### **Nájem družstevních nebytových prostor**

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

#### Čl. 43

##### **Zajištění řádného využití družstevních bytů**

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

#### Čl. 44

##### **Sloučení a rozdělení družstevního bytu**

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

tím dosáhne účelnějšího využití bytu.

#### Čl. 45

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, pokud jej vyžadují jiné právní předpisy.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí zdroje na pořízení sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného úvěru na pořízení bytů a jiných úvěrů připadajících na příslušné byty.

### Část VI. Orgány družstva

#### Čl. 46

Orgány družstva jsou:

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

#### Čl. 47

Do orgánů družstva 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 těchto stanov a jiných právních předpisů.

#### Čl. 48

- 1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva starší 18 let, který je svéprávný a je bezúhonný 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 předpisem družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a nebyla-li výše odměny určena, ve výši obvyklé pro činnost obdobnou činnosti, která je v rámci funkce pro bytové družstvo vykonávána.

#### Čl. 49

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

#### Čl. 50

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud 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 orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

#### Čl. 51

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. Pravidla pro výkon funkce s péčí řádného hospodáře jsou upravena zákonem o obchodních korporacích.

#### Čl. 52

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů členem orgánu, nebo kandidátem do funkce v orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, má se za to, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno, pokud shromáždění delegátů s touto činností vysloví souhlas.
- 3) Zákaz konkurence dle tohoto článku platí rovněž pro ředitele jakožto zaměstnance družstva a pro prokuristu, je-li jmenován.

#### Čl. 53

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

#### Čl. 54

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

#### Čl. 55

- 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 představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením a o zaznamenání odchylného názoru požádali.
- 4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 5) Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez



zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva i prostřednictvím internetových stránek.

- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

#### Čl. 56

#### **Shromáždění delegátů**

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze podle zákona.
- 2) Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
  - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
  - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
  - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a určit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;
  - d) rozhodovat o výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami;
  - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrku;
  - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
  - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
  - h) rozhodovat o použití zisku a úhradě ztráty a o rozdělení zisku;
  - i) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
  - j) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
  - k) rozhodovat o přeměně družstva;
  - l) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
  - m) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
  - n) schvalovat zprávu likvidátora a naložení s likvidačním zůstatkem;
  - o) rozhodovat o zvýšení, nebo snížení základního členského vkladu;
  - p) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a zásady pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy;
  - q) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
  - r) schvalovat statuty fondů;
  - s) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
  - t) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
- 3) Shromáždění delegátů zmocňuje představenstvo družstva, aby posuzovalo a rozhodovalo o nepovinném převodu družstevních jednotek v bytových domech, kde vzniklo společenství vlastníků a družstvo se stalo členem společenství, anebo v čtyřbytovém bytovém domě, kde jsou převedeny tři družstevní jednotky.
- 4) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na témže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
- 5) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise, nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise, nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění

delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.

- 6) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
- 7) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise, nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise, nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
- 8) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 9) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do pěti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje pozvánkou zaslouanou všem delegátům v písemné nebo se souhlasem delegáta pouze v elektronické podobě na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva.
- 11) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:
  - a) firmu a sídlo družstva;
  - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit;
  - c) označení, zda je svoláváno řádné shromáždění delegátů, nebo náhradní shromáždění delegátů;
  - d) program shromáždění;
- 12) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým bodům 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.
- 13) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým bodům programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
- 14) Na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů před odesláním pozvánky. 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. 57

- 1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů majících dohromady nejméně nadpoloviční většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon, nebo stanovy přítomnost delegátů majících vyšší počet hlasů.
- 2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují nepřítomné delegáty.
- 3) Každý delegát má jeden hlas.
- 4) Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.
- 5) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu, nebo těchto stanov nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 6) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), se shromáždění usnáší většinou přítomných delegátů.
- 7) V případě rozhodování o
  - a) uhrazovací povinnosti;
  - b) rozdělení zisku;
  - c) zrušení družstva s likvidací; nebo
  - d) přeměně družstvaje shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva, a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.
- 8) K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas delegátů, kteří zastupují alespoň 3/4 všech členů družstva.
- 9) 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.
- 10) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.
- 11) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořizáním.
- 12) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen poříditi o jeho průběhu zápis a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 13) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
  - a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov;
  - b) zrušení družstva s likvidací;
  - c) přeměnu družstva.
- 14) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování. Představenstvo může určit další osoby, které se mohou shromáždění delegátů zúčastnit.
- 15) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se přímo dotýká 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.

- 16) Pokud zvláštní zákon připustí rozhodování shromáždění delegátů per rollam – korespondenčně nebo pomocí technických prostředků, uskuteční se takové rozhodování podle pravidel upravených zákonem pro rozhodování členské schůze per rollam. Podrobná pravidla může stanovit představenstvo družstva.

#### Čl. 58

##### **Volební obvody delegátů a počet delegátů**

- 1) Volební obvody navrhuje představenstvo a schvaluje shromáždění delegátů jako součást volebního řádu družstva.
- 2) Volební obvody a počet delegátů se vzhledem k organizačnímu a geografickému uspořádání družstva stanoví tak, že:
- 3) počet delegátů za každý výbor územní samosprávy se volí tak, že výbor samosprávy v počtu 35 družstevních bytů či družstevního nebytového prostoru zastupuje 1 delegát a za každých i započatých 70 družstevních bytů či družstevního nebytového prostoru 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;
- 4) 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.
- 5) Delegáta volí a odvolává výbor územní samosprávy. Při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen výboru samosprávy družstva jeden hlas. O volbě delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis výboru územní samosprávy. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
- 6) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů ani konání nových voleb delegátů.
- 7) 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.
- 8) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
- 9) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím určená jiná adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.
- 10) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat členy volebního obvodu o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.
- 11) 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.
- 12) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm

hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát. Ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.

- 13) Dnem zániku funkce delegáta se stává delegátem náhradník delegáta na zbytek funkčního období. Funkce delegáta i náhradníka zaniká dnem, k němuž tyto osoby přestaly být členy družstva.

#### Čl. 59

- 1) Každý člen družstva, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla, nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení 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 hodným právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst.1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

#### Čl. 60

##### **Představenstvo**

- 1) Statutárním a výkonným orgánem družstva je představenstvo. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu družstva.
- 2) Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda, nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
- 4) Představenstvo zejména rozhoduje:
  - a) o hlavních směrech činnosti družstva;
  - b) 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 družstevní 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) přiděluje byty a družstevní nebytové prostory;
- k) jmenuje zvolené náhradníky za členy představenstva a kontrolní komise v případě uvolnění funkce v příslušném orgánu družstva;
- l) projednává a přijímá usnesení k žádostem o nepovinné převody družstevních bytů či družstevních nebytových prostor podle čl. 12 odst. 2) písmeno c) těchto stanov;
- m) rozhoduje o poskytnutí úvěru na doplnění dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
- n) 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;
- o) 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 domů ve vlastnictví či spoluvlastnictví družstva;
- p) zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti, svolává a připravuje jeho jednání;
- q) rozhoduje o odvolání proti rozhodnutí předsedy družstva;
- r) rozhoduje o přijetí a vyloučení člena z družstva;
- s) vydává organizační řád, jakož i jiné řády družstva a vnitrodružstevní předpisy;
- t) volí a vysílá delegáta družstva na konference a jednání SČMBD s mandátem být volen do orgánů svazu;
- u) deleguje členy představenstva na jednání výborů územních samospráv a stanoví požadavek a potřebný termín jejich svolání k projednání závažných záležitostí družstva;
- v) rozhoduje o způsobu zhodnocování volných finančních prostředků družstva;
- w) plní další úkoly podle těchto stanov.

#### Čl. 61

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. 62

- 1) Představenstvo má 9 členů a 1 náhradníka. Náhradník nastupuje na uvolněné místo člena představenstva.
- 2) Představenstvo za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 3) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 4) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 5) Člen představenstva může z funkce odstoupit, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu.

- 6) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání, anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
- 7) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 8) Členové představenstva a jejich 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. 63

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, pozvánkou zaslánou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva. Pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 4) Schůze představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním předseda či pověřený člen kontrolní komise

#### Čl. 64

##### **Předseda představenstva**

Předsedovi přísluší:

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
- b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami;
- c) pokud předseda představenstva vykonává funkci předsedy družstva podle zákona o obchodních korporacích v doplněném znění, řídí činnost družstva v postavení vedoucího korporace;
- d) za výkon funkce odpovídá představenstvu;
- e) samostatně právně jedná za družstvo vůči zaměstnancům.

#### Čl. 65

##### **Organizování práce představenstva**

V rámci této činnosti předseda představenstva:

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

#### Čl. 66

##### **Rozhodování o bytových otázkách**

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva 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;
- e) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu;
- f) smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotkám čl. 12 odstavec 2) stanov družstva;
- g) k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení;
- h) k podnájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru na dobu určitou;
- i) o žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.

#### Čl. 67

##### **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na 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. 68

- 1) Kontrolní komise má 4 členy a 1 náhradníka. Náhradník nastupuje na uvolněné místo člena kontrolní komise.
- 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.
- 5) Projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání kontrolní komise po doručení oznámení o odstoupení.
- 6) Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení kontrolní komisi.
- 7) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
- 8) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradního člena do příštího shromáždění delegátů.
- 9) 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.
- 10) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

#### Čl. 69

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, pozvánkou zaslánou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze. Pozvánka může být zaslána na adresu členů kontrolní komise v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze



- projednat 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. 70

##### **Výbor samosprávy**

- 1) Výbor samosprávy je orgánem družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo družstva neurčí jinak. Výbor samosprávy se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet výborů samosprávy a okruh jejich působnosti.
- 2) Ve výboru územní samosprávy se sdružují pověřeni zástupci budov v rámci dané lokality zvolení na domovních schůzích.
- 3) Členové výboru samosprávy jsou nájemci družstevních bytů a družstevních nebytových prostor v okruhu působnosti výboru samosprávy.
- 4) Výbor samosprávy volí předsedu a místopředsedu na dobu pěti roků.
- 5) Výbor samosprávy se schází podle potřeby, minimálně 1 x ročně. Schůzi svolává předseda výboru, nebo místopředseda způsobem obvyklým.
- 6) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

#### Čl. 71

##### **Schůze výboru samosprávy**

- 1) Výbor samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.
- 2) Schůze výboru samosprávy zejména:
  - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem;
  - b) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství, včetně návrhu rozpočtu;
  - c) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem;
  - d) projednává zprávy delegátů o jednání shromáždění delegátů.

#### Čl. 72

##### **Domovní schůze**

- 1) Je orgánem družstva, kde uživatelé bytů společně projednávají základní záležitosti spojené s provozem a správou bytového domu jako zúčtovací jednotky, s jedním vchodem či více vchody jako střediska bytového hospodářství u budov s více vchody podle 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.
- 4) Ke schválení rekonstrukce či modernizace domu, včetně způsobu finančního zajištění, je potřebný souhlas minimálně 50 % všech uživatelů bytů v domě.
- 5) Pro odchýlný způsob od financování oprav v bytě je nutný souhlas všech nájemců družstevních bytů a vlastníků bytů v domě.

- 6) Změnu užívání společných prostor v domě vyžaduje souhlas všech uživatelů bytů v domě.
- 7) Usnesení domovní schůze lze nahradit i samostatným písemným vyjádřením uživatelů bytů k předmětné konkrétní záležitosti (v případě manželů jednotným jejich stanoviskem).

#### Čl. 73

1) Domovní schůze zejména:

- a) volí nebo ustanovuje domovního důvěrníka (podle zvyklostí v domě), rozhoduje o výši měsíční odměny;
- 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 30.000,- 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) na m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů tak, aby vždy byl zajištěn její přiměřený aktivní zůstatek. Stanovuje a schvaluje výši tvorby finančních prostředků na byt za služby, které byly schváleny domovní schůzí;
- 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;
- j) projednává zprávy o činnosti tohoto orgánu i ostatních volených orgánů družstva;
- k) navrhuje výboru územní samosprávy ke zvolení delegáta či náhradníka na jednání shromáždění delegátů;
- l) navrhuje výboru územní samosprávy kandidáty pro volbu za členy představenstva a kontrolní komise družstva;
- m) rozhodnutí domovní schůze se zveřejní způsobem v domě obvyklým (na nástěnce) do 3 dnů od přijetí;
- n) schválená rozhodnutí domovní schůze jsou závazná pro všechny uživatele bytů v domě;
- p) 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;
- p) 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;
- q) stejným způsobem může domovní schůze rozhodnout o odměňování domovního důvěrníka za zajišťování jeho povinností;
- r) pokud v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba, ztrácí domovní schůze své rozhodovací pravomoci uvedené v tomto článku.

#### Čl. 74

##### **Domovní důvěrník**

- 1) Je pověřeným zástupcem uživatelů bytů v domě 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 členy představenstva, kontrolní komise a pracovníky družstva při zajišťování provozu a správy střediska bytového hospodářství.
- 3) Zajišťuje zejména:
  - a) svolání domovní schůze 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 30.000, -- Kč jednotlivě, pokud schůze uživatelů bytů tento rozsah zmocnění neupraví jinak. Tento limit neplatí v případech 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.
- 4) Za svou činnost odpovídá domovní schůzi.
- 5) Pokud v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba a byly zvoleny jeho orgány, činnost domovního důvěrníka zaniká.

#### Čl. 75

##### **Zastupování družstva ve společenství vlastníků**

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

#### Část VII

##### **Hospodaření družstva**

#### Čl. 76

##### **Financování činnosti družstva**

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

#### Čl. 77

##### **Bytové hospodaření**

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů,

družstevního nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), včetně příspěvku na správu domu a pozemku družstva v družstevním nájemném a příspěvků na správu domu a pozemku od vlastníků jednotek ve výši stanovené představenstvem družstva a úhrad za plnění spojená s užíváním bytů (nebytových prostor) v domě, v měsíčních platbách podle jiného právního předpisu.

- 3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Ztráta se přednostně uhradí z nerozděleného zisku, z fondu dalších členských vkladů (dodatečných) ve výši stanové v těchto stanovách, nebo ze statutárního fondu bytového hospodářství, které jsou evidovány na příslušném středisku bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost členům družstva lze uložit teprve po vyčerpání uvedených zdrojů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo k němu příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů.

#### Čl. 78

##### **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 nájemci družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), z odměn od vlastníků bytů (nebytových prostor) a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu a pozemku 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. Zisk po zdanění použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k úhradě ztráty z minulých let, 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 nerozděleného zisku z minulých let;
  - z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu;
  - z fondu dalších členských vkladů a dodatečných členských vkladů, které jsou evidované na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu);
  - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů, uhrazovací povinnost vyplývající z těchto stanov lze členům uložit teprve po vyčerpání výše uvedených zdrojů;
  - ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů;
  - kombinací výše uvedených způsobů.

#### Čl. 79

##### **Fondy družstva**

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond bytového hospodářství, sociální fond, příp. další zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
- 4) Fond dalších členských vkladů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a dlouhodobá záloha, a v případě, že tak rozhodne představenstvo, i fond dalších členských vkladů se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

## Čl. 80

### Základní kapitál

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

## Čl. 81

### Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů a zisků evidovaných na těchto střediscích.
- 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. 82

### Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad, nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy, je-li se členem, jehož vklad má být takto vytvořen, uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu a jsou-li tyto zdroje použity na technické zhodnocení domu, nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu, příp. jiného dlouhodobého hmotného majetku evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 16 odst. 3.
- 2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), s technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu, příp. jiného dlouhodobého hmotného majetku (dale jen "investiční výdaje"). Fond se použije k úhradě ztráty vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, a dále při úhradě ztráty podle odstavce 2, nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

## Čl. 83

### Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami jistiny úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů, anebo z dlouhodobé zálohy při úhradě technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu, není-li se členem uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 82 odst. 1.
- 2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s družstevní výstavbou a dalších investičních výdajů. Fond se snižuje při převodu bytu podle jiného právního předpisu.

## Čl. 84

### Doplňkový fond družstevní výstavby

- 1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve

výši odpisů dlouhodobého hmotného majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účetně odpisuje.

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

#### Čl. 85

##### **Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16**

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

#### Čl. 86

##### **Statutární fond bytového hospodářství**

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

#### Čl. 87

##### **Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

- 1) Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z družstevního nájemného.
- 2) Dlouhodobá záloha se používá na úhradu oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na investiční výdaje, zejména rekonstrukce a modernizace bytového domu.
- 3) Způsob tvorby (na m<sup>2</sup> podlahové plochy nebo stejnou výší na byt a nebytový prostor) a použití dlouhodobé zálohy upravují tyto stanovy.
- 4) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 14 odst. 4, převádějí se při úhradě investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 15.
- 5) Zálohu nebo její část lze členu – nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

#### Čl. 88

##### **Sociální fond**

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

#### Čl. 89

##### **Fond odměn**

- 1) Tvoří se ze zisku. Výši přidělu schvaluje shromáždění delegátů na návrh představenstva.

- 2) Fond odměn lze použít pro výplatu odměn funkcionářům 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**

### Čl. 90

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

### Čl. 91

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

### Čl. 92

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

### Čl. 93

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

### Čl. 94

- 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. 95**

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

### **Čl. 96**

#### **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. 97**

#### **Doručování**

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou, nebo jiným vhodným způsobem, např. osobně, elektronicky nebo prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen družstvu písemně oznámil.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami, 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 nevyzvednutou nebo nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem orgánu nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) při doručování písemností členem orgánu nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti zmařil či odmítl.

### **Čl. 98**

#### **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, připadne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok, a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.



**Část X.**  
**Přechodná a závěrečná ustanovení**

Čl. 99

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

Čl. 100

Stanovy ze dne 27. května 2014 v jednotlivých ustanovení, která odporují platnému znění zákona o obchodních korporacích po 01.01.2021, občanskému zákoníku po 01.07.2020 se touto změnou stanov ruší a nahrazují platným zněním citovaných právních norem.

Schváleno představenstvem družstva 26.11.2020 a doporučeno schůzi shromáždění delegátů.

Tato změna stanov byla osvědčena veřejnou listinou na schůzi shromáždění delegátů 26.05.2021 a nabývá účinnosti dnem schválení.

Dr. Reisner František v.r.

Ing. Svoboda Vladislav v.r.