

# Stanovy bytového družstva

## Část I.

### Základní ustanovení

#### Čl. 1

- 1) **Firma: Stavební bytové družstvo Třebíč, družstvo (dále jen družstvo).**
- 2) Sídlo: 674 01 Třebíč, Horka – Domky, Nerudova 1190/3.
- 3) Družstvo je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr. XXXV., vložka 270 a má přiděleno identifikační číslo: 00050016.
- 4) Právní poměry družstva upravuje zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, (dále 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 č. 90/2012 Sb. (dále jen zákon) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

## Část II.

### Činnost družstva

#### Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
  - 1) činnosti směřující k zajišťování potřeb svých členů, spočívající především v (ve):
    - aa) organizování přípravy a provádění, popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domů a nebytových prostor,
    - ab) provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
    - ac) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
    - ad) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. smluv, souvisejících s jejich užíváním.
  - 2) činnosti za účelem podnikání, spočívající především v (ve):
    - ba) nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva,
    - bb) správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva,
    - bc) realitní činnosti,
    - bd) provádění staveb, jejich změn a odstraňování,

- be) činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,  
bf) výrobě tepelné energie a rozvodu tepelné energie, nepodléhající licenci, realizované ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW,  
bg) poskytování služeb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,  
bh) výrobě, obchodu a službách neuvedených v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
- 3) Družstvo je oprávněno vykonávat i jiné činnosti, schválené shromážděním delegátů, v období mezi zasedáními shromáždění delegátů představenstvem družstva a dodatečným schválením shromážděním delegátů, pokud si k tomu opatří příslušná oprávnění.
- 4) 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) Za člena družstva může být přijat zletilý svéprávný občan s trvalým pobytem na území České republiky. Tyto podmínky neplatí při nabytí členství děděním.
- 2) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
  - a) dnem vzniku družstva při založení družstva,
  - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
  - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 3) Členem družstva se nemůže stát právnická osoba.

##### **Čl. 5**

- 1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 400,- Kč a základního členského vkladu ve výši 200,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí o odvolání ke shromáždění delegátů.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad osobě, kterou nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

##### **Čl. 6**

##### **Družstevní podíl**

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena, plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
- 2) Družstevní podíl může být předmětem spoluvlastnictví více osob. Spoluvlastníci družstevního podílu jsou povinni v takovém případě určit jednoho z nich jako správce společné věci, který bude vykonávat jejich práva vůči družstvu.

- 3) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.
- 4) Vyčlenění družstevního podílu do svěřeneckého fondu je vyloučeno.

## **Čl. 7**

### **Společné členství**

- 1) Společné členství vzniká v případě, že je družstevní podíl ve spoluvlastnictví více osob.
- 2) Společné členství jiných osob než manželů zaniká vypořádáním podílového spoluvlastnictví jejich družstevního podílu.
- 3) Je-li se spoluvlastněným družstevním podílem spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem.
- 4) Ze společného členství jsou členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako členové mají jeden hlas.
- 5) Vznikem společného členství nezaniká to samostatné členství kterékoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 6) Existence společného členství nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

## **Čl. 8**

### **Společné členství manželů**

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, je-li družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
- 2) Společné členství manželů zaniká:
  - a) vypořádáním společného jmění manželů (písemnou dohodou rozvedených manželů, resp. manželů, kteří mají zúžený zákonem stanovený rozsah SJM, nebo rozhodnutím soudu),
  - b) smrtí jednoho z manželů nebo bývalých manželů,
  - c) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku.
- 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, odvozené od práva nájmu manžela – člena družstva. Zánikem jeho členství zaniká i nájemní právo druhého manžela.
- 5) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jednoho z nich, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

## **Čl. 9**

### **Splynutí družstevních podílů**

Nabude-li člen v tomtéž družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy jej člen nabude. Jsou-li však s každým družstevním podílem spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

## Čl. 10

### Přeměna členství

K přeměně členství dochází na základě rozhodnutí soudu nebo dohody účastníků v těchto případech:

- a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo bývalých manželů anebo na společné členství bývalých manželů,
- b) samostatné členství jednoho z manželů se mění na společné členství manželů,
- c) samostatné členství zůstavitele se mění na společné členství dědiců.

## Čl. 11

### Rozdělení družstevního podílu

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

## Čl. 12

### Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného či zmocněného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo kontrolní komise se člen může zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne,
- b) volit a být volen do orgánů družstva a být delegován do orgánů Svazu českých a moravských bytových družstev, 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 v rozsahu stanoveném zákonem a stanovami,
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení bytu nebo na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu a splní-li další podmínky, určené stanovami,
- f) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
- g) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na pořízení domu, pozemku nebo družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) včetně splátek úvěrů přijatých k úhradě těchto nákladů,
- h) obdržet na požádání kopie zápisu z členské schůze samosprávy, jejímž je členem a ze shromáždění delegátů za úhradu účelně vynaložených nákladů, spojených s jejich pořízením,
- i) obdržet roční vyúčtování záloh na úhrady za plnění spojené s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování, případný přeplatek záloh může družstvo započítat na úhradu pohledávek vůči členu,

- j) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- k) na převod družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do vlastnictví podle zvláštního zákona i tehdy, nepodal-li žádost o převod v zákonné lhůtě či uplynula lhůta zákonné povinnosti družstva k tomuto převodu, splní-li další podmínky určené stanovami, vnitřními předpisy a rozhodnutími orgánů družstva.

## Čl. 13

### Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákony, další obecně závazné právní předpisy a stanovy, plnit usnesení orgánů družstva,
- b) uhradit další členský vklad za podmínek, určených těmito stanovami,
- c) uzavřít nájemní smlouvu,
- d) platit nájemné (včetně řádného a mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice) a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti,
- e) uhradit nedoplatek z vyúčtování záloh na služby, poskytované s bydlením,
- f) uhradit družstvu smluvený úrok z prodlení ve výši 1 (jedno) promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,-Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o jakýkoli dluh zejm. z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) nebo plateb za plnění spojená či související s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo zálohy na ně, nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a pozemku a úhrad za služby spojené či související s jeho užíváním, uhrazovací povinnosti s dalším či dodatečným dalším vkladem či uhrazovací povinnosti ke krytí ztrát či jiným finančním plněním; minimálně však ve výši dle zákona,
- g) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit úhrady 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, podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena družstva nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva,
- h) chránit družstevní majetek před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu, zejména provádět řádně a včas dle rozpisu a zvyklostí na domě úklid společných prostor domu a přilehlých přístupových komunikací a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru); v případě neplnění povinnosti úklidu společných prostor a komunikací uhradit družstvu náklady, vynaložené na zajištění těchto prací,
- i) převzít družstevní byt (družstevní nebytový prostor) na základě smlouvy o nájmu, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
- j) oznamovat a doložit družstvu bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 30-ti dnů poté, co tato skutečnost nastala, změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a pro doručování písemností,
- k) bez zbytečného odkladu oznámit družstvu převod či přechod vlastnického práva k družstevnímu podílu a k družstevnímu bytu (družstevnímu nebytovému prostoru) předložením písemností osvědčujících tuto skutečnost družstvu,
- l) zdržet se při výkonu svých práv jednání, kterým by ztížil jinému výkon stejných práv nebo ohrozil, změnil nebo poškodil společné části či společné části určené k výlučnému užívání, vymezené v domu a pozemku,
- m) umožnit pověřeným zástupcům družstva vstup do bytu a nebytových prostor ke zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), stavu měřidel, kontroly počtu osob a provedení prací, nutných k řádnému provozu domů a bytů,

- n) podat předem písemnou žádost družstvu o provedení stavebních či jiných úprav v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru) a jím výlučně užívané společné části a tyto provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu družstva a v souladu s podmínkami stanovenými družstvem, s příslušnými právními předpisy a rozhodnutími stavebního úřadu a dotčených subjektů; umožnit osobám pověřeným družstvem, popř. společenství vlastníků domu, po předchozím písemném oznámení, vstup do družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a jím výlučně užívané společné části za účelem kontroly pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu či jednotky ve vlastnictví třetích osob,
- o) oznámit písemně nejméně 7 (sedmi) kalendářních dnů předem výboru samosprávy a družstvu datum zahájení provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru) a jím výlučně užívané společné části, včetně umístění tohoto oznámení na vývěskách ve všech vchodech domu,
- p) podle rozhodnutí shromáždění delegátů se podílet na úhradě ztráty družstva maximálně do výše trojnásobku základního členského vkladu, maximálně do výše skutečné 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 fondy, které lze použít k úhradě ztráty. Rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti lze použít do jednoho roku od skončení účetního období, kdy ztráta vznikla,
- q) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva.

## **Čl. 14**

### **Členský vklad**

- 1) Členské vklady v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 200,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Při zvýšení 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 výši vkladu, lhůtu ke splnění vkladové povinnosti a podmínky pro jeho vypořádání za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu ani její změnu nebo zrušení neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný orgán družstva.
- 5) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
- 6) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
- 7) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů.
- 8) Pořizovací další členský vklad je majetková účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu, a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 9) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit i splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo.

## **Čl. 15**

### **Zánik členství**

- 1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou, uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,

- b) vystoupením člena,
  - c) vyloučením člena,
  - d) převodem družstevního podílu,
  - e) přechodem družstevního podílu,
  - f) smrtí člena družstva,
  - g) zánikem družstva bez právního nástupce,
  - h) jiným zákonem stanoveným způsobem. (vymazán odst. konkurz, insolvence atd.)
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl: upraveno dle svazu:
- 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.
- 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.
- 3) Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, stejně jako právo družstva na splnění vkladové povinnosti. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

## **Čl. 16**

### **Dohoda**

- 1) Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
- 2) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství obdrží člen.

## **Čl. 17**

### **Vystoupení**

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby výpovědní doby dvou měsíců, tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
- 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 tří měsíců poté, co 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 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. 18**

### **Převod družstevního podílu**

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později.

- 2) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu nebo práva na uzavření nájmní smlouvy včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 4) Družstvo předloží žadateli (převodci nebo nabyvateli) na jeho žádost písemným potvrzením o výši a druhu dluhů, které jsou družstvu ke dni převodu známy, anebo mu vydá potvrzení o tom, že žádné dluhy nejsou.
- 5) Náležitosti a obsah smlouvy o převodu družstevního podílu stanoví družstvo.
- 6) Součástí převodu družstevního podílu je i převod výzvy k převodu bytu do vlastnictví člena.
- 7) Družstvo předloží žadateli (převodci nebo nabyvateli) na jeho žádost písemným potvrzením o výši a druhu dluhů, které jsou družstvu ke dni převodu známy, anebo mu vydá potvrzení o tom, že žádné dluhy nejsou.
- 8) Při převodu družstevního podílu musí být veškeré známé dluhy uhrazeny ke dni převodu. Při nabytí družstevního podílu dědictvím nebo dražbou je nabyvatel družstevního podílu povinen uhradit veškeré dluhy původního člena, jehož družstevní podíl nabyl, nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy družstvo obdrží listinu prokazující nabyvatele družstevního podílu.

## **Čl. 19**

### **Převod části družstevního podílu**

Člen může převést část svého družstevního podílu buď po jeho rozdělení anebo v případě, že je jeho podílovým spoluvlastníkem.

## **Čl. 20**

### **Přechod družstevního podílu**

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází vedle členství v družstvu i nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který je ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela (bývalého manžela), k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
- 3) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpovědní doba činí 3 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. 21**

### **Vyloučení člena z družstva**

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva zejména pokud:
  - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti,
  - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství,
  - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
  - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,



- e) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi,
  - f) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
    - a) poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
    - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
  - 3) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena bez udělení této výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly za 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 nebo proti členovi družstva.
  - 4) O vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 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.
  - 5) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí k soudu návrh 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.
  - 6) 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. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z nich.
  - 7) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty k podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučovanému členovi doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
  - 8) 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 vylučovaná 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. 22

### Zánik družstva

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

## **Vypořádací podíl**

### **Čl. 23**

## **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 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).
- 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. 24**

## **Splatnost vypořádacího podílu**

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 23 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

### **Čl. 25**

## **Seznam členů**

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje:
  - a) jméno, bydliště a popř. také jiná členem určená adresa pro doručování,
  - b) den a způsob vzniku a zápisu členství v družstvu, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti vůči družstvu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Osobní údaje členů družstvo zpracovává za účelem evidence členů družstva a jim příslušejících práv a povinností a za účelem správy bytů (nebytových prostor). Družstvo je povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s právními předpisy.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání

tohoto potvrzení častěji než 1 x za rok, je povinen nahradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

- 4) Družstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo 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.
- 7) Na základě zákonných titulů: plnění povinností družstva, vyplývajících z platné právní úpravy, ze smlouvy zejm. stanov a dalších vnitřních předpisů družstva, a na základě oprávněného zájmu družstva a členů družstva coby subjektů osobních údajů, a za účelem výkonu správních činností a výkonu činnosti družstva vůči svým členům včetně plnění informačních povinností či jiných povinností vůči třetím subjektům, v souladu s platnou právní úpravou v oblasti zpracování a ochrany osobních údajů, nad rámec údajů evidovaných v seznamu členů, družstvo eviduje zejména:
  - a) jméno a adresu trvalého pobytu, případně také jinou adresu pro doručování písemností; ve stejném rozsahu i osobní údaje společného zmocněnce společných členů družstva (manželů) a rovněž údaje ohledně osoby zmocněné k zpřístupnění družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a dalším jednáním v době nepřítomnosti člena delší jak 2 (dva) měsíce,
  - b) datum narození člena družstva,
  - c) jméno a adresu trvalého pobytu, případně také jinou adresu pro doručování, osob užívající družstevní byt (družstevní nebytový prostor) se souhlasem družstva zejm. podnájemci,
  - d) telefonní a emailové kontakty člena, společného zmocněnce či jiného zmocněnce člena a osob užívajících družstevní byt (družstevní nebytový prostor) se souhlasem družstva; k doručování písemností na e-mailovou adresu je třeba souhlas subjektu údajů,
  - e) číslo bankovního účtu, resp. kód SIPO, ze kterých člen platí svoje finanční závazky vůči družstvu a naopak.

#### **Část IV.**

### **Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu**

#### **Čl. 26**

##### **Sestavování pořadníků**

- 1) Pořadníky sestavuje představenstvo s přihlédnutím k délce členství spolu se schopností člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě či jiném způsobu pořízení bytu.
- 2) Sestavený pořadník musí být zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým. O námitkách proti zařazení v pořadníku rozhoduje představenstvo družstva.

#### **Čl. 27**

##### **Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu – přidělování bytů**

- 1) Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniká rozhodnutím představenstva o přidělení bytu. Družstvo přiděluje byty podle pořadníku.

- 2) Představenstvo může přidělit družstevní byty mimo pořadník v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb družstva.
- 3) Mimo pořadník může dále představenstvo přidělit družstevní byt členu, jehož byt, který v družstvu užívá, se stal neobyvatelným nebo byl-li člen družstva zbaven práva na přidělení družstevního bytu nebo práva na jeho užívání nesprávným postupem družstva.
- 4) Uvolněný byt může představenstvo družstva přidělit mimo pořadník za obvyklou (tržní) cenu družstevního podílu fyzické osobě, splňující podmínky vzniku členství, která družstvu učiní nejvyšší nabídku (tzv. obálková metoda), nabídnutou částku zaplatí ve stanovené lhůtě družstvu. Podmínky výběrového řízení stanoví představenstvo družstva.
- 5) Mimo pořadník může představenstvo družstva přidělit byt svému bývalému členovi nájemci, jemuž zaniklo nájemní právo v důsledku výpovědi nebo vyloučení z družstva, který tento byt stále užívá a skýtá záruku řádného plnění povinností člena družstva.
- 6) Mimo pořadník přidělí představenstvo družstva byt bývalému členovi, jemuž zaniklo členství v důsledku postižení jeho družstevního podílu v exekuci, která byla pravomocně zastavena, pokud tento byt stále užívá a skýtá záruku řádného plnění povinností člena družstva.
- 7) Před přidělením bytu vyzve družstvo písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu. Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad, představenstvo mu byt nepřidělí.

## **Čl. 28**

### **Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu**

- 1) Družstvo může přenechat byt (nebytový prostor) smlouvou o nájmu, uzavřenou na dobu určitou, fyzické nebo právnické osobě, která nemusí být členem družstva, v těchto případech:
  - a) zabezpečuje-li nájemce provoz společných částí domu,
  - b) je-li byt poskytován jako náhradní byt nebo ubytování členu nebo bývalému členu družstva, jemuž byla soudem uložena povinnost dosavadní byt vyklidit,
  - c) jde-li o byt, rezervovaný jako případná bytová náhrada, a to do doby uzavření nájemní smlouvy podle písmene b),
  - d) v dalších případech, odůvodněných důležitými potřebami družstva.
- 2) Nájemci nevzniká v těchto případech povinnost ke splacení dalšího členského vkladu, výše nájemného se určí dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.

## **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 a údržba bytu a domu

- 1) Veškeré opravy a běžnou údržbu bytu včetně jeho vybavení (výměna zařizovacích předmětů, ...) zajišťuje a hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.
- 2) Povinnost nájemce k provádění oprav a běžné údržby bytu dle odst. 1) není finančně limitována.
- 3) Nájemce nehradí opravy a výměny společných částí domu dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., pokud se s družstvem nedohodne jinak.
- 4) Jestliže nájemce provádí **úpravu, údržbu, opravy nebo výměnu společných částí** individuálně mimo plán společných oprav, nese náklady výlučně sám bez ohledu na jejich výši. Je přitom povinen zachovávat dosavadní velikost, tvar, materiály a barevnost. To se týká zejména:
  - a) oken,

- b) parapetů,
  - c) venkovních žaluzií,
  - d) lodžii, teras, balkonů a zábradlí na nich,
  - e) vchodových dveří do Bytu (v případě výměny vchodových dveří je nutno zachovat také požárně-bezpečnostní normy) a dveřních rámu.
- 5) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních předpisech. V domech rozdělených na jednotky rozhodují o opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci domu včetně společných částí domu užívaných nájemcem vlastníci jednotek nebo příslušný orgán společenství vlastníků. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do bytu, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyjádřil souhlas. Družstvo je povinno dbát o to, aby při provádění oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací v bytech, pokud možno nedošlo ke snížení hodnoty bydlení a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce.
- 6) Výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů navrhnout představenstvu odchýlná pravidla, upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu a představenstvo o nich rozhodne.

### Čl. 32

- 1) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, společenství vlastníků v domě nebo osobě pověřené družstvem, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem nebo společenstvím vlastníků v domě a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

### Čl. 33

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

## Čl. 34

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

## Čl. 35

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

## Čl. 36

### **Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu**

- 1) Nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen „dlouhodobá záloha“). Dodatečnými investicemi se pro tento účel rozumí technické zhodnocení stavby bytového domu nebo bytů vymezených v domě jako jednotky a pořízení dlouhodobého hmotného majetku souvisejícího s provozem domu, např. pozemku. Výši příspěvku stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma příspěvku na správu družstva určeného na úhradu nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 83, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok družstvo vypořádá s dlouhodobou zálohou příslušného střediska bytového hospodářství. Dlouhodobá záloha se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 6 je splatný nejpozději do čtyř měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 8) Při vrácení přeplatku provede družstvo zápočet eventuálních jiných splatných pohledávek vůči nájemci, přičemž se jako den úhrady dluhu považuje 30. duben. Nedoplatek je splatný ve lhůtě stanovené příslušným právním předpisem.
- 9) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu, resp. vyúčtováním zjištěný nedoplatek, do 5 (pěti) dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu smluvený úrok z prodlení výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,-Kč za každý, i započatý měsíc prodlení; minimálně však ve výši dle zákona.

- 10) 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.
- 11) Vyloučený člen, který řádně a včas nevyklidí družstevní byt je až do doby vyklizení a předání družstevního bytu družstvu povinen za užívání družstevního bytu platit družstvu náhradu ve výši, která odpovídá výši měsíčního nájemného a záloh na úhrady služeb v tom kterém kalendářním měsíci trvání tohoto užívání; náhrada se řídí pravidly pro nájemné a úhrady služeb stanovenými v tomto článku. V případě uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou stanoví výši měsíčního nájemného bytu a výši úhrad za služby spojené s užíváním bytu, jakož i další smluvní podmínky představenstvo družstva.

### **Čl. 37**

- 1) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části.
- 2) Stejně právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

### **Čl. 38**

- 1) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
- 2) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady.

### **Čl. 39**

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

- 1) Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví více osob, vzniká uzavřením nájemní smlouvy společný nájem družstevního bytu.
- 2) Společní nájemci mají stejná práva a stejné povinnosti.
- 3) Společný nájem družstevního bytu zaniká vypořádáním podílového spoluvlastnictví družstevního podílu.
- 4) Z právních jednání, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba nájemci povinni i oprávněni společně a nerozdílně.

### **Čl. 40**

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

- 1) Společný nájem družstevního bytu manžely 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.



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

#### **Čl. 41**

Právo společného nájmu družstevního bytu manželům zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b) dohodou manželů nebo rozvedených manželů - společných členů družstva, za níž se považuje i dohoda o výměně bytu za jiný družstevní byt, v níž (bývalí) manželé výslovně prohlásí, kterému z nich vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy k vyměněnému bytu,
- c) rozhodnutím soudu,
- d) smrtí jednoho z manželů nebo bývalých manželů, kteří si po rozvodu manželství právo společného nájmu nevypořádali,
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

#### **Čl. 42**

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je samostatným členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, kterému připadl jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu družstevní podíl.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu (u nevypořádaného práva společného nájmu po rozvodu manželství bývalý manžel).

#### **Čl. 43**

##### **Podnájem bytu (části bytu)**

- 1) Nájemce může byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu, má-li trvat déle než 3 měsíce, jen s písemným souhlasem družstva. Podnájem bytu nebo jeho části může být povolen nejvýše na dobu jednoho roku. S písemným souhlasem představenstva družstva lze podnájem prodloužit. Nevyjádří-li se družstvo k žádosti nájemce o udělení souhlasu s podnájemem do 1 měsíce, platí, že se podnájem povoluje. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu ani náhradní podnájem.
- 3) Přenechá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu osobě příbuzné v řadě přímé, má se za to, že družstvo udělilo souhlas k podnájem pro tuto osobu, pokud nájemce družstvu písemně oznámil jména této osoby a vzájemný poměr.
- 4) Užívá-li s nájemcem byt osoba jemu blízká, nikoliv ve společné domácnosti, má se za to, že družstvo udělilo souhlas k podnájem pro tuto osobu, pokud nájemce družstvu písemně oznámil jména této osoby a vzájemný příbuzenský poměr.

## **Čl. 44**

### **Výměna bytu**

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

## **Čl. 45**

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

## **Čl. 46**

### **Zánik nájmu družstevního bytu**

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

## **Čl. 47**

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

## **Čl. 48**

### **Nájem družstevních nebytových prostor**

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

## **Čl. 49**

### **Zajištění řádného využití bytů**

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty 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.

**Část VI.**  
**Orgány družstva**  
**Čl. 50**

**Orgány družstva** jsou:

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

**Čl. 51**

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva – fyzické osoby starší 18 let, které splňují podmínky těchto stanov a jiných právních předpisů.

**Čl. 52**

- 1) Členem představenstva nebo kontrolní komise může být pouze osoba, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a nebyla-li výše odměny určena, ve výši obvyklé pro činnost obdobnou činnosti, která je v rámci funkce pro BD vykonávána.

**Čl. 53**

- 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 přítomných nebo jinak hlasování zúčastněných členů, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu.

**Čl. 54**

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

**Čl. 55**

Členové orgánu 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 právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

### **Čl. 56**

- 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. 57**

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může orgán družstva usnést na hlasování tajném.
- 2) Každému členu družstva (společnými členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) V představenstvu, kontrolní komisi, členské schůzi samosprávy, schůzi volebního obvodu lze přijmout usnesení hlasováním uskutečněným písemně – rozhodnutí mimo zasedání (per-rollam) nebo pomocí prostředků sdělovací techniky (e-mailem). V představenstvu a kontrolní komisi lze tento způsob použít pouze v případě, že s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se všichni členové orgánu pokládají za přítomné. Pokud člen orgánu ve stanoveném termínu svoje stanovisko nevyjádří, předpokládá se, že nesouhlasí.
- 4) Výzva k rozhodnutí mimo zasedání bude doručena všem členům orgánů a musí obsahovat návrh usnesení a podklady, potřebné k jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen vyjádřit, která musí činit alespoň 15 dní.
- 5) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 6) Předseda představenstva, předseda kontrolní komise, výbor samosprávy sdělí členům orgánu v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo přijato, oznámí jim celý obsah přijatého usnesení.

### **Čl. 58**

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které jsou uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánu 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. 59

- 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 jednání a podklady, které byly přiloženy k projednávaným bodům.
- 3) V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva a 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 dokladu představenstvo uveřejní oznámením, vyvěšeným na informační desce po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
- 6) Podrobnosti postupu orgánu družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a o ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

## Čl. 60

### **Shromáždění delegátů**

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů náleží:
  - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád,
  - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit 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 výkonu funkce,
  - g) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
  - h) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
  - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
  - k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
  - l) rozhodovat o přeměně družstva,
  - m) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení,
  - n) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
  - o) volit a odvolávat likvidátora, rozhodovat o jeho odměně,
  - p) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - q) rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva,
  - r) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
  - s) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů,
  - t) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva, výroční zprávu o hospodaření družstva,

- u) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy nebo obecně závazné právní předpisy svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
- 3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani obecně závazné právní předpisy nesvěřují, to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené obecně závazným právním předpisem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.
  - 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 dvacet procent členů družstva. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
  - 9) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
  - 10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje pozvánkou zaslou 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 shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů,
    - d) program shromáždění delegátů.

- 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. 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. 61

- 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 usnází 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 usnází většinou přítomných delegátů.
- 7) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas 3/4 všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky. Pokud však právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírňuje, použije se tato právní úprava.
- 8) V případě rozhodování o
  - a) schválení poskytnutí finanční asistence,
  - b) uhrazovací povinnosti,
  - c) zrušení družstva s likvidací nebo
  - d) přeměně družstva.je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva, a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.

- 9) K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas delegátů, kteří zastupují alespoň 3/4 všech členů družstva.
- 10) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
- 11) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.
- 12) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením.
- 13) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 14) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
  - a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov,
  - b) zrušení družstva s likvidací,
  - c) přeměnu družstva,
  - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 15) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování. Představenstvo může určit další osoby, které se mohou shromáždění delegátů zúčastnit.
- 16) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se 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 o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.
- 17) Pokud zvláštní zákon připustí rozhodování shromáždění delegátů per rollam – korespondenčně nebo pomocí technických prostředků, uskuteční se takové rozhodování podle pravidel upravených zákonem pro rozhodování členské schůze per rollam. Podrobná pravidla může stanovit představenstvo družstva.

## Čl. 62

- 1) Volební obvod je organizační jednotkou družstva. Volební obvod se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva. Při vytváření volebních obvodů přihlíží představenstvo především k rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení, výši členských vkladů v družstvu a k územnímu členění.
- 2) Volební obvody delegátů jsou strukturovány takto:
  - a) členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytových, družstevních nebytových jednotek a garáží ve vlastnictví družstva,
  - b) členové družstva, vlastníci bytovou jednotku, garáž nebo nebytovou jednotku v domě, který byl převeden z majetku družstva do jejich vlastnictví či spoluvlastnictví,
  - c) členové družstva, uvedení v seznamu nebydlících členů družstva.
- 3) Volební obvod dle odst. 2 písm. a) má minimálně 10 členů a maximálně 40 členů - nájemců. V případě, kdy v jednom domě žije více než 40 členů - nájemců, jsou považováni za jeden volební obvod, mají však nárok na zvolení dalšího delegáta a náhradníka na každých dalších započatých 40 členů - nájemců.



- 4) Volební obvod dle odst. 2 písm. b) a c) má minimálně 10 členů. Maximální počet členů není stanoven.
- 5) V případě, kdy počet členů družstva ve volebním obvodu poklesl pod 10 členů, volební obvod zaniká a zbylí členové jsou přiřazeni k obvodu z nejbližšího volebního obvodu, který v dané lokalitě tuto podmínku splňuje. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
- 6) Za každý volební obvod je volen jeden delegát a jeden náhradník z řad členů, zařazených do volebního obvodu. Každý člen družstva může být zařazen pouze do jednoho volebního obvodu, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů.
- 7) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. O zvolení a odvolání delegáta musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
- 8) Je-li člen družstva zařazen do více samospráv, zařadí se pro volby delegátů do volebního obvodu, v němž má uvedlo v seznamu členů své bydliště. Nemá-li bydliště v okruhu působnosti samosprávy bytového domu, zařadí se do volebního obvodu, kde mu právo na zařazení vzniklo nejdříve.
- 9) Právo účasti na schůzích volebního obvodu mají všichni společní členové (spoluvlastníci družstevního podílu). Přísluší jim společně jeden hlas. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden ze společných členů.
- 10) Schůze volebního obvodu se může konat formou dílčích schůzí. Pro konání dílčích schůzí budou členové volebního obvodu rozděleni dle adres bytů či jednotek.
- 11) Pro svolání schůze volebního obvodu, jednání, hlasování a vyhotovení zápisu včetně možnosti svolání náhradní schůze volebního obvodu platí přiměřeně ustanovení o konání členské schůze samosprávy.
- 12) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
- 13) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník jsou voleni na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem funkčního období.
- 14) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen kdykoliv z funkce odvolat.
- 15) Družstvo vede seznam delegátů a jejich volebních obvodů. Do seznamu je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popř. jím určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku funkce příslušného delegáta.
- 16) Každý člen družstva může nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj na vlastní náklady opisy a výpisy.
- 17) 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, které zastupuje o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů, vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat členy volebního obvodu o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů a o přijatých rozhodnutích.
- 18) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Pokud se nemůže shromáždění zúčastnit, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
- 19) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník. Pro výkon funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov

a obecně závazných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.

- 20) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, které byl původní delegát zvolen. Funkce delegáta i náhradníka zaniká dnem, k němuž tyto osoby přestaly být členy družstva.
- 21) Delegát nebo náhradník delegáta může být na shromáždění delegátů zastoupen zmocněncem pouze ve výjimečných případech - nelze-li účast delegáta nebo náhradníka delegáta zajistit z vážných důvodů, vyžaduje-li to nutná potřeba a souhlasí-li s tím členové příslušného volebního obvodu. Zmocněncem může být pouze člen družstva. Zmocněnec je oprávněn na shromáždění delegátů zastupovat jen jednoho delegáta nebo náhradníka a hlasovat dle jeho pokynů.

### **Čl. 63**

- 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 hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst.1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

### **Čl. 64**

#### **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 zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 3) 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.
- 4) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva.

- 5) Členové nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to v obchodním styku obvyklé.
- 6) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné osoby.

### **Čl. 65**

- 1) Představenstvo má 3-5 členů a 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí určeného při jejich volbě, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen „předseda“), popř. místopředsedu (místopředsedy).
- 9) Představenstvo jmenuje a odvolává ředitele.

### **Čl. 66**

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, pozvánkou zaslánou všem členům představenstva alespoň pět 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 pořadí jednání; k pozvánce se předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. 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.

## Čl. 67

### Předseda představenstva

- 1) Předseda představenstva organizuje a řídí jednání a práci představenstva. V této činnosti:
  - a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
  - b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání,
  - c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva,
  - d) podepisuje s dalším pověřeným členem představenstva, popř. ředitelem právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.
- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

## Čl. 68

### Ředitel

- 1) Běžnou činnost družstva v postavení vedoucího vykonává ředitel.
- 2) Ředitel je v pracovním poměru k družstvu. Ředitele jmenuje a odvolává představenstvo družstva. Pro jmenování a odvolání platí ustanovení zákoníku práce.
- 3) Ředitel je zmocněn samostatně zastupovat a činit za družstvo jeho jménem všechny právní úkony zejména pak:
  - a) v oblasti závazkových vztahů, při zajišťování provozu bytových domů a dalších nemovitostí ve vlastnictví a správě družstva,
  - b) ve vztahu k nájemcům a vlastníkům bytů,
  - c) před správními orgány,
  - d) před soudy,
  - e) ve všech věcech v oblasti pracovně právní.
- 4) Povinnosti ředitele:
  - a) plnit úkoly uložené představenstvem družstva jemu osobně a zajišťovat plnění pracovních úkolů ostatními pracovníky družstva,
  - b) účastnit se schůzí představenstva družstva,
  - c) předkládat představenstvu družstva ke schválení všechny zásadní dokumenty zejména:
    - zprávy o činnosti družstva,
    - návrh hlavních směrů činnosti družstva a návrh hospodářského plánu,
    - návrh řádné účetní závěrky a návrh na použití zisku nebo způsobu úhrady ztráty,
    - zprávy o výsledku revizí hospodaření a kontrol provedených jinými orgány s návrhy na opatření k odstranění zjištěných nedostatků,
    - návrh výše nájemného bytů (nebytových prostor) a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
    - návrh družstevních směrnic.
  - d) plnit povinnosti vedoucího pracovníka dle zákoníku práce,
  - e) vydávat organizační řád.
- 5) Ředitel podepisuje samostatně veškerou písemnou agendu uvedenou v odst. 3), mimo činnosti, jež jsou vyhrazeny jiným orgánům.
- 6) Právní úkony v oblasti dispozice s nemovitým majetkem družstva je oprávněn podepisovat spolu s předsedou nebo místopředsedou představenstva, příp. pověřeným členem představenstva.
- 7) Za výkon své funkce ředitel odpovídá představenstvu družstva. Nemůže být členem kontrolní komise.

## Čl. 69

### 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 a ředitele družstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Tyto orgány jsou povinny bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověřený člen kontrolní komise je oprávněn se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 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. 70

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

## Čl. 71

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, pozvánkou zaslánou všem členům kontrolní komise alespoň pět 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; k pozvánce se předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. 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.
- 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. 72**

### **Samospráva**

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet a okruh její působnosti, jímž je obvykle středisko bytového hospodářství.
- 2) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.
- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, kterou jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

## **Čl. 73**

### **Členská schůze samosprávy**

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové – nájemci či vlastníci bytů (nebytových prostor) zařazení do okruhu jejich působnosti.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
  - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
  - b) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství a plán oprav,
  - c) projednává modernizace a rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domu většího rozsahu,
  - d) projednává výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství,
  - e) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který sama určí nebo pověřeného člena samosprávy,
  - f) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy nebo pověřeného člena samosprávy o jeho činnosti,
  - g) projednává zprávy ze shromáždění delegátů,
  - h) navrhuje odchýlný způsob úhrad oprav v bytě (nebytových prostor) a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů (nebytových prostor),
  - i) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům, pronajímaným podle zvláštních předpisů.

## **Čl. 74**

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy nebo pověřený člen samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.

- 2) Výbor samosprávy nebo pověřený člen samosprávy musí svolat členskou schůzi, požádali-li o to:
  - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
  - b) představenstvo družstva.
- 3) Nevyhoví-li výbor samosprávy nebo pověřený člen samosprávy žádosti o svolání členské schůze do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samo.
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda výboru (pověřený člen výboru samosprávy) nebo pověřený člen samosprávy, pokud členskou schůzi svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech vchodech domů v okruhu působnosti samosprávy.

### **Čl. 75**

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těchto záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení se v takovém případě vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.
- 3) Ustanovení odst. 2) tohoto článku neplatí při rozhodování o věcech podle čl. 73 odst. 2) písm. c), h a i).
- 4) Člen družstva může být zastoupen na členské schůzi samosprávy jinou osobou na základě plné moci, v níž bude uveden rozsah zastoupení.

### **Čl. 76**

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů.
- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy mají všichni společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy však může být zvolen kterýkoliv z nich.

### **Čl. 77**

#### **Výbor samosprávy**

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními. Není-li zvolen výbor, plní jeho funkci se všemi níže uvedenými právy a povinnostmi pověřený člen samosprávy.
- 2) Výbor samosprávy zejména:
  - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
  - b) sleduje technický stav objektu příslušného střediska bytového hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
  - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektu příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
  - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,

- e) sestavuje návrh hospodářského plánu příslušného střediska bytového hospodářství a plánu oprav, po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá družstvu,
- f) zajišťuje plnění hospodářského plánu příslušného střediska bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
- g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění poskytovaných s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy,
- i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s ročním vyúčtováním úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- j) na výzvu se vyjadřuje k žádostem o podnájem bytu (části bytu),
- k) na výzvu projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko,
- l) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
- m) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činnostmi a celkovým stavem družstva.

## **Čl. 78**

- 1) Výbor samosprávy má nejméně dva členy.
- 2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 3) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu, popř. místopředsedu.
- 4) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby. O svolání schůze výboru a o pořadu jednání musí být členové výboru vyrozuměni obvyklým způsobem nejpozději tři dny před jejím konáním.
- 5) Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy.
- 6) Není-li zvolen výbor samosprávy (pověřený člen samosprávy) nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy. O této skutečnosti musí být členové samosprávy informováni na vývěskách v domě.

## **Čl. 79**

### **Pomocné orgány**

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
- 2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
- 3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.

## **Čl. 80**

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

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda představenstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.
- 2) Zmocněnec je povinen konzultovat své rozhodování ve společenství vlastníků se členy samosprávy příslušného střediska bytového hospodářství (nájemci družstevních bytů, nebytových prostor). Za tímto účelem svolává členskou schůzi samosprávy, která bezprostředně předchází jednání společenství vlastníků.



- 3) Zmocněnec družstva jedná a hlasuje ve společenství vlastníků v souladu s rozhodnutím členské schůze samosprávy. Pokud bylo schváleno v dané věci usnesení představenstva družstva nebo shromáždění delegátů, je povinen se řídit při hlasování ve společenství vlastníků tímto usnesením.

## **Část VII.**

### **Hospodaření družstva**

#### **Čl. 81**

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

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

#### **Čl. 82**

##### **Bytové hospodářství**

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z bytů (nebytových prostor) a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním (vyjma odměny za správu), z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem podle obecně závazného právního předpisu.
- 3) Zisk střediska bytového hospodářství nelze rozdělit mezi členy družstva.

#### **Čl. 83**

##### **Ostatní hospodaření**

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony, z odměn za správu, ze zápisného a jiných úhrad od členů, z finančních výnosů, příp. z dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělu do nedělitelného fondu, příp. dalších zajišťovacích fondů.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
  - z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
  - z fondu dalších členských vkladů, evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu),
  - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (po vyčerpání fondů),
  - ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
  - kombinací výše uvedených způsobů.
- 5) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne shromáždění delegátů o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

6) Zisk z ostatního hospodaření družstva nelze rozdělit mezi členy družstva.

## **Čl. 84**

### **Fondy družstva**

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje financování činností družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů, 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 zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy.
- 4) Fond členských vkladů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, případně fond dalších členských vkladů, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

## **Čl. 85**

### **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.

## **Čl. 86**

### **Nedělitelný fond**

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

## **Čl. 87**

### **Fond pořizovacích dalších členských vkladů**

- 1) Fond dalších členských vkladů, 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.
- 2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), s technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu, příp. jiného dlouhodobého hmotného majetku (dále jen "investiční výdaje"). Fond se použije k úhradě ztráty vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, a dále při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

## **Čl. 88**

### **Fond družstevní výstavby**

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

## **Čl. 89**

### **Doplňkový fond družstevní výstavby**

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

## **Čl. 90**

### **Fond dodatečných dalších členských vkladů**

- 1) Fond dalších členských vkladů, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady.
- 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. 91**

### **Statutární fond bytového hospodářství**

- 1) Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty střediska bytového hospodářství a k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se snižuje při vypořádání vlastníka jednotky podle obecně závazného právního předpisu.
- 3) Statutární fond bytového hospodářství nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

## **Čl. 92**

### **Statutární fond ostatního hospodaření**

- 1) Statutární fond ostatního hospodaření slouží jako zdroj financování středisek ostatního hospodaření družstva.
- 2) Fond se vytváří z čistého zisku z ostatního hospodaření družstva, případně převodem z nedělitelného fondu.
- 3) Fond se použije zejména k úhradě ztráty střediska ostatního hospodaření a k financování investičních výdajů středisek ostatního hospodaření.
- 4) Statutární fond ostatního hospodaření nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

## **Čl. 93**

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

- 1) Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle zvláštního zákona, jestliže v domě nevzniklo společenství vlastníků jednotek a družstvo je správcem domu.
- 2) Dlouhodobá záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu nebo zařízení příslušejícího pozemku.
- 3) Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy upravují směrnice družstva.
- 4) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu, převádějí se při financování investičních výdajů nebo pozemku zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se zákona ke splnění dalšího členského vkladu.
- 5) Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12. se převádí jako počáteční zůstatek této zálohy následujícího roku.
- 6) Dlouhodobou zálohu nebo její část lze nájemci, resp. vlastníkovi vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

## **Čl. 94**

### **Sociální fond**

- 1) Sociální fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů a převodem zůstatků sociálního fondu z minulých let, jakož i převodem z jiných fondů. Zůstatek fondu lze zvýšit i rozhodnutím představenstva převodem ze statutárního fondu ostatního hospodaření, popř. z nedělitelného fondu, a to až do výše finančních závazků vyplývajících z uzavřené kolektivní smlouvy.
- 2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s kolektivní smlouvou nebo směrnici družstva.
- 3) Fond nelze rozdělit mezi členy.

## **Část VIII.**

### **Zrušení a likvidace družstva**

## **Čl. 95**

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

## **Čl. 96**

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

## **Čl. 97**

- 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) nespĺňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem,
  - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se,
  - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel,
  - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy,
  - f) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem,
  - g) provozuje činnost, která je v rozporu s obecně závazným právním předpisem, zejména takovou činností, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.

## **Čl. 98**

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

## **Čl. 99**

- 1) Dokud nejsou uspokojena všechna práva věřitelů, kteří přihlásili však své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku vyplácet ani formou zálohy ani ho jinak použít.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku 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. 100**

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

## **Čl. 101**

### **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. 102**

### **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. 103**

### **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 za to, 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 lhůty k úhradě základního členského vkladu.

## **Část X.**

### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

#### **Čl. 104**

- 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) O žádostech a odvoláních 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. 105**

- 1) Tyto stanovy přijalo shromáždění delegátů dne ..... a nabývají účinnosti dnem.....
- 

Miloslav Peštál  
předseda představenstva

Mgr. Julie Dolejší  
místopředsedkyně představenstva

## Obsah

### Část I. - Základní ustanovení

Základní ustanovení čl. 1, 2

### Část II. - Činnost družstva

Činnost družstva čl. 3

### Část III. - Členství v družstvu

Vznik členství čl. 4, 5

Družstevní podíl čl. 6

Společné členství čl. 7

Společné členství manželů čl. 8

Splynutí družstevních podílů čl. 9

Přeměna členství čl. 10

Rozdělení družstevního podílu čl. 11

Členská práva čl. 12

Členské povinnosti čl. 13

Členský vklad čl. 14

Zánik členství čl. 15

Dohoda čl. 16

Vystoupení čl. 17

Převod družstevního podílu čl. 18

Převod části družstevního podílu čl. 19

Přechod družstevního podílu čl. 20

Vyloučení člena z družstva čl. 21

Zánik členství čl. 22

Vypořádací podíl čl. 23

Splatnost vypořádacího podílu čl. 24

Seznam členů čl. 25

### Část IV.

#### Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Sestavování pořadníků čl. 26

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu – přidělování bytů čl. 27

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu čl. 28



## **Část V.**

### **Nájem družstevního bytu**

Vznik nájmu družstevního bytu	čl. 29
Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu	čl. 30
Opravy a údržba bytu a domu	čl. 31, 32, 33, 34, 35
Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu	čl. 36, 37, 38
Společný nájem družstevního bytu	čl. 39
Společný nájem družstevního bytu manžely	čl. 40, 41, 42
Podnájem bytu (části bytu)	čl. 43
Výměna bytu	čl. 44, 45
Zánik nájmu družstevního bytu	čl. 46, 47
Nájem družstevních nebytových prostor	čl. 48
Zajištění řádného využití bytů	čl. 49

## **Část VI.**

### **Orgány družstva**

Orgány družstva	čl. 50,51,52,53,54,55,56,57,58,59
Shromáždění delegátů	čl. 60, 61, 62, 63
Představenstvo	čl. 64, 65, 66
Předseda představenstva	čl. 67
Ředitel	čl. 68
Kontrolní komise	čl. 69, 70, 71
Samospráva	čl. 72
Členská schůze samosprávy	čl. 73, 74, 75, 76
Výbor samosprávy	čl. 77, 78
Pomocné orgány	čl. 79
Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek	čl. 80

## **Část VII.**

### **Hospodaření družstva**

Financování činnosti družstva	čl. 81
Bytové hospodářství	čl. 82
Ostatní hospodaření	čl. 83
Fondy družstva	čl. 84
Základní kapitál	čl. 85
Nedělitelný fond	čl. 86

Fond pořizovacích dalších členských vkladů	čl. 87
Fond družstevní výstavby	čl. 88
Doplňkový fond družstevní výstavby	čl. 89
Fond dodatečných dalších členských vkladů	čl. 90
Statutární fond bytového hospodářství	čl. 91
Statutární fond ostatního hospodaření	čl. 92
Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice	čl. 93
Sociální fond	čl. 94

### **Část VIII.**

#### **Zrušení a likvidace družstva**

Zrušení a likvidace družstva	čl. 95, 96, 97, 98, 99
------------------------------	------------------------

### **Část IX.**

#### **Společná ustanovení**

Společná ustanovení	čl. 100
Podněty členů	čl. 101
Doručování	čl. 102
Počítání času	čl. 103

### **Část X.**

#### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

Přechodná a závěrečná ustanovení	čl. 104, 105
----------------------------------	--------------