

56 / 2 / 21

Představenstvo družstva

vyhlašuje

podle §u 554/2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

úplné znění stanov BD ze dne 27. listopadu 2013 č. 46/3/13,
jak vyplývá ze změn provedených směrnicí ze dne 29. dubna 2015 č. 47/1/15,
směrnicí ze dne 25.04.2018 č. 50/1/18 a směrnicí č. 55/1/21 ze dne 24.11.2021.

STANOVY

Bytového družstva Polička

Část I.

Základní ustanovení

Článek 1

Obchodní jméno a sídlo

(1) Firma přijala název **Bytové družstvo Polička**.

(2) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích, oddíl DrXXVI, vložka č. 99 a má přiděleno identifikační číslo 000 45 705. Právní poměry družstva upravují tyto stanovy a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „zákon“), jemuž se družstvo podřizuje jako celku.

(3) Sídlem družstva je **Polička, Čsl. armády 882, PSČ 572 01**.

Článek 2

Právní postavení družstva a ručení

(1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je zajišťování bytových potřeb svých členů; je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a za podmínek stanovených zákonem provozovat i jinou činnost pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

(2) Členové družstva neručí za závazky družstva.

(3) Družstvo je obchodní korporací.

Část II.

Předmět činnosti družstva

Článek 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 především zajišťování provozu bytových a nebytových objektů jak ve vlastnictví svém, tak i ve vlastnictví jiných osob a zabezpečování plnění souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostor, pro své členy popř. i pro jiné osoby.

(3) V rámci předmětu činnosti družstvo:

a/ zajišťuje potřeby svých členů, zejména:

aa/ připravuje a staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů, rodinných domů a nebytových prostor;

ab/ provádí, popř. zajišťuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;

ac/ zajišťuje plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva; a

ad/ uzavírá smlouvy o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor)¹, popř. jiné smlouvy související s jejich užíváním; a

b/ provádí činnosti za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, v realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva; a

c/ vykonává i další činnosti a služby schválené představenstvem (do výše ceny nebo RN 1 mil. Kč), jejichž výnos sníží náklady na provoz a správu družstva, jako jsou např. administrativní práce apod.

Část III.

Členství v družstvu

Vznik členství

Článek 4

(1) Členství v družstvu je dobrovolné.

(2) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a je občanem ČR, občanem země EU nebo má na území České republiky trvalý pobyt.

(3) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nesplňuje další podmínky uvedené v odst. 2.

(4) Za člena družstva nemusí být přijat občan, jemuž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 23.

(5) Členství v družstvu vzniká:

a/ přijetím za člena na základě písemné přihlášky; nebo

b/ přechodem družstevního podílu podle čl. 6; nebo

c/ převodem družstevního podílu podle čl. 18.

(6) Členství právnických osob je vyloučeno.

Článek 5

(1) Členství vzniká dnem kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena, nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí. K přihlášce musí být přiloženo potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 300 Kč a základního členského vkladu ve výši 500 Kč. Žádá-li o přidělení bytu, přiloží dále potvrzení o zaplacení 2.500 Kč, jako dalšího členského vkladu. Přihláška uchazeče o členství musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno, příjmení a bydliště uchazeče o členství, jeho rodné číslo a místo narození.

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

(2) Představenstvo rozhodne o přihlášce nejpozději na první schůzi následující po dni, kdy byla družstvu doručena. Rozhodnutí musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště člena a vymezení jeho členského vkladu. Rozhodnutí o přijetí bude členu doručeno doporučeným dopisem.

(3) Zamítavé rozhodnutí bude žadateli o členství doručeno do vlastních rukou. Odvolání proti zamítavému rozhodnutí je vyloučeno.

(4) Družstvo vrátí zápisné a členský vklad (základní a příp. další) žadateli o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30ti dnů ode dne nabytí účinnosti zamítavého rozhodnutí.

(5) Člen, kterému se převádí byt do vlastnictví je povinen, chce-li si zachovat členství v družstvu, zaplatit do dne převodu základní členský vklad ve výši 500 Kč. Zápisné neplatí. Zaplacením se jeho dosavadní členství zachová.

Článek 6

Přechod družstevního podílu

(1) Na dědice družstevního podílu přechází dnem smrti zůstavitele nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Pokud na základě usnesení soudu zdědí družstevní podíl více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu pouze s jedním dědicem určeným dodatečnou dohodou dědiců, nebo dodatečným rozhodnutím soudu.

(2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela – k tomu se přihlédně 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 (jeden) měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis na ní musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce ode dne doručení výpovědi družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď platí, že se členem družstva nestal.

Společné členství manželů

Článek 7

(1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů (dále jen „SJM“).

(2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí SJM spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu. Je-li s družstevním podílem, který je součástí SJM spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

(3) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

(4) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, a jako společní členové mají jen jeden hlas.

(5) Společné členství manželů v družstvu nevzniká nabude-li jeden z manželů družstevní podíl dědictvím nebo darem.

Článek 8

(1) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.

(2) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich.

Splynutí družstevních podílů, přeměna členství a rozdělení družstevního podílu

Článek 9

Splynutí družstevních podílů

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

Článek 10

Přeměna členství

(1) Společné členství manželů se převedením bytu do vlastnictví mění na samostatné členství jednoho z nich, a to na základě dohody společných členů.

(2) K přeměně členství dojde v případech, kdy:

- a/ společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů, nebo na samostatné členství každého z nich v případě uvedeném v čl. 25/5; nebo
- b/ samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu, se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů – to neplatí v případě uvedeném v čl. 7/5; nebo
- c/ samostatné členství jednoho z manželů – nájemce družstevního bytu se převodem členských práv a povinností za trvání manželství na druhého z manželů mění na společné členství manželů.

Článek 11

Rozdělení družstevního podílu

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

Členská práva a povinnosti

Článek 12

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a/ účastnit se osobně, nebo prostřednictvím svého zástupce jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a prostřednictvím zvolených delegátů jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
- b/ volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem;
- c/ účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje;
- d/ předkládat družstvu návrhy na zlepšení jeho činnosti, obracet se na ně s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se jeho činnosti a být o jejich vyřízení informován;
- e/ uzavřít s družstvem budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), do 30ti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li po výzvě družstva a ve lhůtě jím stanovené další členský vklad;

- f/ uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě budoucí smlouvy uzavřené podle písm. e/, nebo jako nabyvatel na základě převodu družstevního podílu nebo z jiných zákonem stanovených důvodů (např. v důsledku dědění), splní-li další podmínky určené stanovami;
- g/ obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- h/ platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů; vzniklých družstvu při jeho správě, včetně splátek úvěru, který družstvo přijalo za účelem pořízení domu, pozemku nebo družstevního bytu, úhrady nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byt nachází a včetně příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do tohoto domu;
- i/ na roční vyúčtování zaplacených záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů;
- j/ vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy jejímž je členem;
- k/ obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů za úhradu vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením; a
- l/ nahlížet do seznamu členů družstva za podmínek stanovených v čl. 27.

Článek 13 **Členské povinnosti**

Člen družstva je povinen zejména:

- a/ dodržovat zákon, jiné právní předpisy, stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b/ uhradit další členský vklad podle čl. 16, popř. 17 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;
- c/ uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 41) a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) anebo zálohy na ně, ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, jakož i uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d/ uhradit družstvu úrok z prodlení za prodlení delší než 5 (pět) dnů ode dne splatnosti ve výši 1 ‰ dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i jen započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (nebytový prostor) a úhrad za služby spojené s jeho užíváním včetně nedoplatku z jejich vyúčtování - minimálně však v zákonné výši;
- e/ hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka, smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
- f/ chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat družstevní byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním družstevního bytu;
- g/ na základě uzavřené nájemní smlouvy o nájmu volného bytu (nebytového prostoru) bez právního předchůdce, převzít tento byt (nebytový prostor) ve stanovené lhůtě a platit platby spojené s užíváním bytu ode dne uvedeného ve smlouvě, i kdyby byt skutečně neužíval;
- h/ oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu pravdivě a včas veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení

členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu a doručování písemností, to vše nejpozději do jednoho měsíce po vzniku změny;

- i/ po předchozím oznámení umožnit pověřeným zástupcům družstva zjištění technického stavu pronajatého bytu (nebytového prostoru) a stavů měřidel, provedení revizí, oprav, údržby, příp. instalace technických zařízení a dalších prací nutných k řádnému provozu bytu (nebytového prostoru), popř. ostatních bytů (nebytových prostorů) či domu jako celku;
- j/ podílet se na úhradě ztráty družstva, podle čl. 105;
- k/ hradit opravy v bytě (nebytovém prostoru), podle čl. 35; a
- l/ podle svých možností přispívat k úspěšné činnosti družstva.

Článek 14 Družstevní podíl

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

Článek 15 Členský vklad

(1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalšími členskými vklady podle čl. 16 a 17.

(2) Základní členský vklad (dále jen „ZČV“) je pro všechny členy družstva stejný a činí 500 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu ZČV.

(3) V případě zvýšení nebo snížení ZČV se postupuje podle zákona.

(4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje žádný orgán družstva.

(5) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.

(6) Nepeněžitý vklad ocení znalec určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Znalec musí být zapsán v seznamu znalců vedeném podle jiného právního předpisu. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.

(7) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů.

Článek 16 Pořizovací další členský vklad

(1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.

(2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu (nebytového prostoru) v domě, na jeho technickém zhodnocení nebo na pořízení pozemku k němu příslušejícího.

(3) Další členský vklad podle předcházejícího odstavce se členu vrátí, stane-li se tento byt (nebytový prostor) družstevním bytem (nebytovým prostorem).

Článek 17 **Dodatečný další členský vklad**

(1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle čl. 16 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu jehož výši stanoví představenstvo podle zásad schválených shromážděním delegátů.

(2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.

(3) Dodatečný další členský vklad se použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 16.

Článek 18 **Převod družstevního podílu**

(1) Člen může převést svůj družstevní podíl na jinou fyzickou osobu, splňující podmínky vzniku členství podle čl. 4.

(2) Převod družstevního podílu na základě smlouvy nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

(3) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Součástí smlouvy musí být prohlášení o vzájemném majetkovém vypořádání účastníků smlouvy. Podpisy převodce i nabyvatele musí být na smlouvě úředně ověřeny.

(4) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (nebytovému prostoru) dochází k převodu nájmu nebo práva na uzavření nájemní smlouvy včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhu družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) anebo s právem na uzavření smlouvy.

(5) Převodce družstevního podílu ručí družstvu za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

(6) Nabyvatel je povinen do jednoho týdne sdělit družstvu veškeré evidenční údaje podle čl. 27.

Článek 19 **Převod části družstevního podílu**

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

Zánik členství

Článek 20

(1) Členství v družstvu zaniká:

a/ dohodou; nebo

b/ vystoupením; nebo

c/ převodem družstevního podílu podle čl. 18; nebo

d/ přechodem družstevního podílu podle čl. 6; nebo

e/ vyloučením; nebo

f/ zánikem družstva bez právního nástupce; nebo

g/ smrtí člena; nebo

h/ okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena; nebo

i/ okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v roz-

hodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel; nebo

j/ doručení vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní moci exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí, kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut.

(2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

a/ zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek je zcela nepostačující; nebo

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.

(3) Členství podle odst. 2 se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 (čtyř) měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, nahradí ho ho člen družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Článek 21

Dohoda

(1) Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, skončí členství sjednaným dnem.

(2) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Článek 22

Vystoupení

(1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby 5ti měsíců – běh této doby začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.

(2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.

(3) Člen, který vystupuje z družstva protože nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod a doručit toto oznámení družstvu ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do tří měsíců ode dne, kdy shromáždění delegátů o změně stanov rozhodlo, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi 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.

Článek 23

Vyloučení

(1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:

a/ byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku, nebo proti členu / členům družstva, nebo zneužil seznam členů družstva, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ke které se zavázal; nebo

b/ závažným způsobem, nebo opakovaně porušil své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způ-

sobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým.

(2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) může představenstvo vyloučit i tehdy, pokud:

- a/ poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu; nebo
- b/ byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě kde je nájemcův byt (nebytový prostor), nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

(3) Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, ve které uvede důvod jejího udělení, vyzve člena aby s porušováním členských povinností přestal a ve lhůtě ne kratší 30ti dnů odstranil jeho následky a upozorní člena na možnost vyloučení. To neplatí v případě, kdy porušení členské povinnosti mělo následky které nelze odstranit. Vyloučit člena bez udělení písemné výstrahy lze vždy v případě pravomocného odsouzení pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti jeho členovi.

(4) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do 6ti měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod nastal.

(5) V rozhodnutí musí být uvedeno poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námítky ke shromáždění delegátů. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z nich. V případě vylučování společných členů má každý z nich právo vznést námítky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého společného člena.

(6) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení má člen právo podat odůvodněné námítky ke shromáždění delegátů. Není-li toto právo uplatněno do 30ti dnů ode dne doručení rozhodnutí, zaniká. Podání námitek má odkladný účinek.

(7) Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím shromáždění delegátů o zamítnutí námitek, může se obrátit na soud s návrhem na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí, zaniká. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení nemůže družstvo vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

(8) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členu doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

(9) Členství vylučovaného člena zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.

(10) Představenstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen písemně souhlasit. Neudělí-li tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, ve kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.

(11) Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo rozhodlo-li shromáždění delegátů nebo soud, že námítky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

Článek 24 **Zánik družstva**

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

Článek 25 **Zánik společného členství manželů**

(1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a/ smrtí jednoho z manželů; nebo
- b/ smrtí jednoho z bývalých manželů; nebo
- c/ vypořádáním SJM; nebo
- d/ marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku; nebo
- e/ na základě písemné dohody manželů s legalizovanými podpisy o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení pro dobu po rozvodu manželství, jejíž účinky mohou nastat pouze po nabytí právní moci rozsudku, kterým bude manželství rozvedeno; nebo
- f/ písemnou dohodou rozvedených manželů; nebo
- g/ rozhodnutím soudu; nebo
- h/ vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

(2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem - nájemcem družstevního bytu podle čl. 6/2 pozůstalý manžel.

(3) Po rozvodu manželství zůstává členem - nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů, nebo rozhodnutím soudu nebo dohodou uzavřenou podle odst. 1/e.

(4) Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt (nebytový prostor) jako člen družstva užívat, zaniká společné členství v družstvu i společný nájem a členem družstva a nájemcem zůstává žijící bývalý manžel.

(5) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen užívat byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich podle čl. 10/2/a dnem uzavření dohody, nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.

(6) Společné členství manželů a zároveň členství obou v družstvu zaniká i převodem jejich družstevního podílu a zánikem členství podle čl. 20.

Majetkové vypořádání

Článek 26 **Vypořádací podíl**

(1) Zánikem členství podle čl. 20 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná účetní hodnotě splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:

- a/ u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) se rovná ZČV;
- b/ u nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) se rovná ZČV a dalšímu členskému vkladu;
- c/ u vlastníka (člen, kterému družstvo převedlo družstevní byt (nebytový prostor) do vlastnictví) se rovná:
 - ca] ZČV, jestliže ZČV nebyl použit na pořízení družstevního bytu (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); nebo
 - cb] nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože ZČV i další členský vklad podle čl. 16, ze zákona povinně bezúplatným převodem družstevního bytu (nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly,

protože byly použity na pořízení tohoto bytu (nebytového prostoru), na jeho technické zhodnocení nebo na pořízení pozemku příslušejícího k tomuto bytu (nebytovému prostoru); nebo

- cc] ZČV a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku; nebo
- cd] ZČV, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku; nebo
- ce] nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože ZČV i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku; anebo
- cf] ZČV, jestliže ZČV byl použit na pořízení družstevního bytu (nebytového prostoru) ze zákona povinně bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a člen znovu do družstva ZČV vložil.

(2) Nárok na výplatu vypořadacího 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.

(3) Výplata vypořadacího podílu u nájemce (odst. 1/b) je vždy vázána na vyklizení bytu (nebytového prostoru) jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.

(4) Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členu nárok na výplatu vypořadacího podílu, sníženého o ZČV, uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal byt (nebytový prostor) užívat a vyklizený jej předal družstvu.

(5) Kromě nároku na výplatu vypořadacího podílu nemá bývalý člen, nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakýkoliv jiný podíl na majetku družstva.

(6) Při výplatě vypořadacího podílu družstvo započte své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

(7) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu, nebo výměny bytu (nebytového prostoru), nárok na vypořadací podíl dosavadnímu členu vůči družstvu nevzniká. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají sami mezi sebou a družstvu o tom vydají písemné prohlášení.

(8) Byl-li 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.

Článek 27 **Členská evidence**

(1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje:

- a/ jméno, datum narození a bydliště, případně také jiná členem určená adresa k doručování;
- b/ den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu; a
- c/ výše členského vkladu v členění na ZČV, další členský vklad podle čl. 16/1, další členský vklad podle čl. 16/2 a další členský vklad podle čl. 17 a dále v členění podle druhu majetku, na jehož pořízení byl další členský vklad podle čl. 16 použit (byt nebo nebytový prostor a pozemek) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.

(2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu osobních údajů evidovaných v seznamu bez zbytečného odkladu poté, co tato událost nastala. Družstvo provede změnu zapsané 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 dále za účelem správy bytů (nebytových prostor). Družstvo je povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s právními předpisy.

(3) Každý člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a o obsahu svého zápisu v seznamu. Požaduje-li člen vydání takového potvrzení častěji než jedenkrát za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

(4) Představenstvo umožní 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 zapsané v seznamu 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, nevyplývá-li pro družstvo povinnost poskytnout údaje ze zákona.

(6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, vyznačí družstvo bez zbytečného odkladu tuto skutečnost v seznamu. Nahlédnout do této části seznamu umožní představenstvo pouze bývalému členu jehož se zápis týká a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.

Část IV.

Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 28

Sestavování pořadníků

Pořadníky sestavuje představenstvo s přihlédnutím k délce členství spolu se schopností člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě či jiném způsobu pořízení bytu.

Článek 29

(1) Návrh pořadníku předloží představenstvo k připomínkám členům nejpozději dva měsíce před jeho předložením ke schválení. O zveřejnění vyrozumí družstvo členy způsobem v družstvu obvyklým. Návrh pořadníku musí být členům přístupný nejméně po dobu 30ti dnů. V této době mohou členové podávat své připomínky.

(2) Pořadník schvaluje představenstvo družstva.

(3) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

Článek 30

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

(1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá představenstvo se členy podle jejich pořadí v pořadníku budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu.

(2) Mimo pořadník může představenstvo se členem uzavřít:

a/ budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12/e) v případech:

aa/ uzavření smlouvy o zajištění výstavby bytů; nebo

ab/ hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb družstva; nebo

ac/ kdy byt, který člen v družstvu užívá se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu bytu nebo práva nájmu nesprávným postupem družstva; nebo

ad/ návrhu městského (obecního) úřadu, kdy užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto úřadem; nebo

b/ smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12/f) v případech:

ba/ návrhu výboru příslušné samosprávy v případě uvolnění bytu člena, který v témže domě již užívá družstevní byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí; nebo

bb/ uvolnění bytu, kdy členové zařazení v pořadníku byli již uspokojeni, popř. nemají o nájmu bytu zájem, nebo když družstvo pořadník nesestavilo; nebo

- bc/ kdy člen, jemuž právo nájmu dříve zaniklo vyloučením nebo výpovědí s přivolením soudu tento byt dále užívá a skýtá záruku řádného plnění povinností člena družstva; nebo
- bd/ kdy členu, jemuž dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byl pravomocně zastaven.

Článek 31

Nesplatí-li člen ve lhůtě stanovené ve smlouvě o dalším členském vkladu další členský vklad podle čl. 16, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 30, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Článek 32

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou

Družstvo může smlouvou o nájmu na dobu určitou přenechat družstevní byt (nebytový prostor) osobě, která není členem družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá žádný z členů družstva zájem. Stejně může přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V takovém případě nevzniká povinnost ke splacení členského vkladu. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru), včetně doby nájmu se určí ve smlouvě.

Část V.

Nájem družstevního bytu

Článek 33

Vznik nájmu družstevního bytu

(1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) nebo společným členům (nájemcům) – dále jen „nájemce“ do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

(2) Nájemní smlouva musí mít písemnou formu a musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, nebo jejich výši.

(3) 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 nezakládá v tomto případě 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 obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

Článek 34

(1) Se členem - nájemcem bytu a s manžely - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, žijící s členy - nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je člen – nájemce povinen neprodleně oznámit družstvu. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

(2) Kromě práva užívat byt, má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

(3) Členové - nájemci jsou při výkonu svých práv povinni dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující výkon jejich práv i všem ostatním nájemcům.

(4) Ví-li člen - nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Nesplní-li člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností; to však neplatí, nenaštane-li z tohoto důvodu újma.

(5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

(6) 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, pokud v domě vzniklo.

Článek 35

(1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci bytu plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

(2) Veškeré opravy v bytě, související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou si hradí člen - nájemce (společní členové - nájemci) z vlastních prostředků, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovená nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění ani příp. pozdějším právním předpisem se neuplatní.

(3) Opravy a výměny zařízení vestavěných v bytě hradí družstvo jen pokud tato potřeba byla vyvolána zaviněním družstva. Družstvo, po dohodě s výborem samosprávy, hradí opravy a výměny rozvodů tepla včetně topných těles ústředního vytápění a TRV, rozvodů vody a plynu až k bytovým uzávěrům (opravy a výměny všech dalších uzávěrů již hradí nájemce) a vnější nátěry oken; dále opravy (výměny) stoupacích vedení kanalizace, STA a elektřiny až k bytovým přípojkám, opravy (výměny) domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy (výměny) a ověřování bytových měřičů vody a tepla a výměny bojlerů.

(4) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci domu včetně společných částí domu užívaných nájemcem v domě rozděleném na jednotky rozhodují vlastníci jednotek nebo příslušný orgán společenství vlastníků. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do bytu, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas. Družstvo je povinno dbát, aby při provádění oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací v bytech pokud možno nedošlo ke snížení hodnoty bydlení a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce.

(5) Výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů navrhnout družstvu odchylná pravidla upravující způsob provádění některých oprav nebo běžné údržby bytu a představenstvo o nich rozhodne.

(6) Družstvo hradí náklady všech revizí v domě, jejichž povinnost provádění stanoví obecně závazné právní předpisy.

Článek 36

(1) Člen - nájemce bytu je povinen bez zbytečného odkladu oznámit družstvu prostřednictvím výboru samosprávy potřebu oprav v domě. V bytě jen těch, jejichž náklad má nést družstvo. Musí též umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen učinit podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

(2) Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce bytu ohrožen, má člen – nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady v nezbytné míře odstranit a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí u družstva uplatnit bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6ti měsíců od odstranění závad.

(3) Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, nebo jím pověřené osobě, nebo společenství vlastníků v domě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo byla 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 a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevydává, je-li nezbytné zabránit škodě, nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

(4) Člen – nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov družstvu nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu.

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

Článek 37

Nepostará-li se člen - nájemce bytu o včasné provedení oprav v bytě a jeho běžnou údržbu, má družstvo po předchozím upozornění člena – nájemce právo tak učinit na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

Článek 38

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

Článek 39

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena - nájemce bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu veřejné moci anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma, je člen – nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Článek 40

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

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

Článek 41

(1) Člen - nájemce bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši vynaložených nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 9 a úhradu za plnění spojená s užíváním 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) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním bytu se platí zálohově - vyjma poplatku na správu družstva podle čl. 93, který je stanoven pevnou částkou - a to měsíčně nejpozději do 20. dne příslušného měsíce.

(4) Rozdíl mezi zálohou na nájemné a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok, vyúčtuje družstvo se členem- nájemcem nejpozději do 30. června následujícího roku. Poplatek na správu družstva a dlouhodobá záloha podle odst. 9, hrazené v nájemném, se do vyúčtování nezahrnuje.

(5) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy a to nejpozději do tří měsíců poté, kdy bude družstvu známa jejich skutečná výše, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.

(6) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 4 a 5 vrátí družstvo členu – nájemci nejpozději do 60ti dnů po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. V téže lhůtě je člen - nájemce povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci.

(7) Nezaplatí-li člen - nájemce bytu zálohu na nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním bytu do 5ti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení podle čl. 13/d.

(8) Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu (nebytového prostoru).

(9) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku s nájemcem bytu (nebytového prostoru) se nevypořádává ani při skončení nájmu. 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, popř. pozemku.

(10) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

Článek 42

(1) Člen - nájemce bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného:

a/ pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo domě závadu za kterou odpovídá a která podstatně, nebo po delší dobu, zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen – nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části; nebo

b/ jestliže se stavebními úpravami v domě podstatně, nebo po delší dobu, zhorší podmínky užívání bytu nebo domu. Výše slevy se stanoví obdobně jako v odst. 1/a.

(2) Člen - nájemce bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo včas a řádně neplní.

(3) 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 6ti měsíců ode dne, kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo zjistit mohl. V případě včasného oznámení vady družstvu se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za dobu od oznámení vady v bytě do jejího odstranění.

(4) Sleva, poskytnutá z nájemného, se účtuje do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice příslušného střediska bytového hospodářství.

Společný nájem družstevního bytu manžely

Článek 43

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

(2) Společný nájem družstevního bytu vznikne jestliže je s družstevním podílem, který je součástí SJM, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí SJM, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.

(3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost na společné nájemní právo vliv.

(4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Článek 44

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

Článek 45

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a/ rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu; nebo
- b/ dohodou (rozvedených) manželů; nebo
- c/ rozhodnutím soudu; nebo
- d/ smrtí jednoho z manželů; nebo
- e/ zánikem nájmu družstevního bytu.

Článek 46

(1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.

(2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

(3) Zemře-li jeden z manželů a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem bytu. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl.

Článek 47

Podnájem bytu (části bytu)

(1) Pronajatý byt, nebo jeho část, lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, nebo bez časového určení, jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti

se považuje za důvod pro postup podle čl. 23. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu musí mít písemnou formu.

(2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

Článek 48 **Výměna bytu**

(1) 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 k družstevnímu bytu vzniká novému nájemci na základě dohody o převodu družstevního podílu.

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

Článek 49 **Zánik nájmu družstevního bytu**

(1) Nájem družstevního bytu zaniká:

a/ zánikem členství člena - nájemce bytu podle čl. 20; nebo

b/ písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem bytu ke dni stanoveném v dohodě; nebo

c/ písemnou výpovědí nájemce; nebo

d/ uplynutím doby v případě, kdy nájem bytu byl sjednán na určitou dobu nedohodně-li se družstvo se členem - nájemcem jinak; nebo

e/ vznikem vlastnictví člena – nájemce k družstevnímu bytu; nebo

f/ zánikem bytu.

(2) V písemné výpovědi musí být uvedena doba, kdy má nájem skončit a to tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla družstvu.

(3) Člen – nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit bez nároku na jakoukoli bytovou náhradu.

(4) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.

(5) 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.

(6) Družstvo má právo zadržet na úhradu pohledávky vůči členu – nájemci movité věci, které má člen – nájemce v bytě.

Článek 50 **Nájem družstevních nebytových prostor**

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

Článek 51 **Zajištění řádného využití bytů**

(1) Družstvo dbá, aby družstevní byty se kterými hospodáří, byly řádně a účelně, v souladu s jejich stavebním určením, využívány k bytovým účelům.

(2) Byt, nebo jeho část, může člen - nájemce bytu, nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva. Družstvo přihlédne ke stanovisku příslušného výboru samosprávy.

Článek 52 **Sloučení bytů**

(1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen se souhlasem představenstva.

(2) Představenstvo povolí sloučení zejména tehdy, dosáhne-li se tím účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

Článek 53 **Rozdělení bytu**

(1) Byt je možné rozdělit na dva, nebo více samostatných bytů, jen se souhlasem představenstva.

(2) Představenstvo povolí rozdělení bytu zejména tehdy, dosáhne-li se tím účelnějšího využití bytového prostoru. Byt získaný rozdělením, družstvo přiděluje podle pořadníku. Mimo pořadník přiděluje představenstvo tento byt, jestliže k rozdělení bytu dojde na návrh člena - nájemce družstevního bytu ve prospěch příbuzného v řadě přímé, sourozence, nebo jiných osob, žijících se členem ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let, za předpokladu, že jsou členy družstva.

Článek 54

(1) Souhlas představenstva se sloučením bytů, nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.

(2) V souvislosti se sloučením, nebo rozdělením bytu představenstvo současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených, nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatků nesplaceného investičního úvěru, připadajícího na příslušné byty.

Část VI. **Orgány družstva**

Článek 55

Orgány družstva jsou:

- a/ shromáždění delegátů;
- b/ představenstvo;
- c/ předseda;
- d/ kontrolní komise;
- e/ členská schůze samosprávy;
- f/ výbor samosprávy; a
- g/ případné pomocné orgány.

Článek 56

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

Článek 57

(1) Členem představenstva nebo kontrolní komise může být pouze člen družstva – fyzická osoba starší 18ti let, která je svéprávná a je bezúhonná ve smyslu živnostenského zákona a u níž nenastala skutečnost, která je překážkou provozování živnosti podle živnostenského zákona.

(2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisu družstva nebo nerozhodne-li tak 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 ČSÚ, a nebyla-li výše odměny určena, ve výši obvyklé pro činnost obdobnou činnosti, která je v rámci funkce pro BD vykonávána.

Článek 58

(1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.

(2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu nebo na základě výzvy doručené všem členům orgánu podle těchto stanov.

(3) Neurčí-li zákon nebo stanovy jinak, jsou kolektivní orgány družstva způsobilé usnášet se jen je-li přítomna nebo jinak účastna většina jejich členů a usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina zúčastněných - v případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas jeho předsedy; to neplatí pro hlasování na shromáždění delegátů. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu.

Článek 59

(1) Funkční období členů volených orgánů družstva činí 5 (pět) let. Byl-li však některý člen zvolen do orgánu družstva později než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu. Funkční období končí všem členům téhož orgánu stejně. Funkce členů orgánu zaniká také volbou nových členů orgánu.

(2) Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

Článek 60

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce s péčí řádného hospodáře, svědomitě, pečlivě, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a ostatní obecně závazné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva nejsou-li v rozporu s platnou právní úpravou. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

Článek 61

(1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.

(2) Člen voleného orgánu družstva – mimo delegáta - může z funkce odstoupit. Odstoupení je povinen písemně oznámit orgánu, jehož je členem. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán oprávněný k tomu podle stanov, přičemž projednání odstoupení musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce končí nejpozději 3 (tři) měsíce od doručení tohoto oznámení. Jestliže člen voleného orgánu oznámí své odstoupení na zasedání orgánu jehož je členem, končí výkon funkce uplynutím 2 (dvou) měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce. Delegát může z funkce odstoupit písemným prohlášením doručeným do sídla družstva.

(3) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení, podle stanoveného pořadí.

(4) Není-li náhradník zvolen, může orgán jmenovat náhradního člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena; to neplatí pro shromáždění delegátů. Náhradní člen má práva a povinnosti řádného člena.

(5) Ustanovení odst. 3 a 4 platí i v případě, když členství v orgánu zanikne smrtí.

(6) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených shromážděním delegátů, popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

Článek 62

(1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise nejsou vzájemně slučitelné.

(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 nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

(3) Pro případ, že hrozí porušení ustanovení předchozího odstavce u člena představenstva, je takový člen povinen předem informovat družstvo o této okolnosti. Pokud bylo shromáždění delegátů členem představenstva nebo kandidátem do představenstva na tuto okolnost výslovně upozorněno, má se za to, že tato osoba činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno, pokud shromáždění delegátů s touto činností vysloví souhlas.

Článek 63

(1) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánů družstva náleží jeden hlas.

(2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgánem usnést na hlasování tajném.

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

Článek 64

(1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, na jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.

(2) 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.

(3) Jednání všech orgánů družstva jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou k jednotlivým projednávaným záležitostem rozhodnout o přizvání dalších osob.

Článek 65

(1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizují zápisy, které musí obsahovat zejména:

- a/ datum a místo konání schůze;
- b/ přijatá usnesení;
- c/ výsledky hlasování; a
- d/ nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

(2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

(3) V zápisu z jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením a o zaznamenání odchylného názoru požádali.

(4) Zápis podepisuje zapisovatel a člen orgánu, který jednání řídil. Zápis o jednání shromáždění delegátů podepisují též zvolení ověřovatelé zápisu.

(5) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu z jednání tohoto orgánu.

(6) Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení shromáždění delegátů uveřejní představenstvo bez zbytečného odkladu a v úplném znění oznámením vyvěšeným po dobu nejméně 60ti dnů ode dne konání shromáždění na informační desce družstva. Přijatá usnesení se členům družstva zpřístupní i prostřednictvím internetových stránek.

(7) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání, o jednání a rozhodování, a o ověřování zápisu, upravuje volební a jednací řád, který schvaluje shromáždění delegátů.

Shromáždění delegátů

Článek 66

(1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde prostřednictvím zvolených delegátů uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva a kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze družstva.

(2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:

- a/ přijímat stanovy a rozhodovat o jejich změně, nedochází-li ke změně na základě jiné právní skutečnosti, jakož i přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
- b/ volit členy představenstva a kontrolní komise způsobem, který samo určí;
- c/ volit náhradníka představenstva;
- d/ projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
- e/ rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva;
- f/ schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení výše nájemného za užívání bytu (nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, způsob jejich účtování a způsob placení, zásady pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy a schvalovat výši poplatku na správu družstva podle čl. 41/3;
- g/ schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku popř. mezitímní účetní závěrku;
- h/ rozhodovat o rozdělení zisku, nebo úhradě ztráty;
- i/ schvalovat statuty fondů;
- j/ rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
- k/ rozhodovat o přeměně družstva;
- l/ rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- m/ rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
- n/ rozhodovat o předmětu činnosti družstva a jeho změnách;
- o/ rozhodovat o významných majetkových dispozicích;
- p/ rozhodovat o pravidlech pro sestavování evidence pořadí uchazečů o nájem družstevního bytu (nebytového prostoru);
- q/ odvolávat jednotlivé členy představenstva a kontrolní komise před uplynutím funkčního období, neplní-li řádně své úkoly;
- r/ schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
- s/ rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
- t/ volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
- u/ schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
- v/ rozhodovat o zvýšení nebo snížení ZČV; a
- x/ rozhodovat o dalších záležitostech, které zákon nebo tyto stanovy svěřují do jeho působnosti.

(3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti; to však neplatí jedná-li se o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.

(4) Vyhradí-li si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na tomtéž jednání, na němž si shromáždění delegátů rozhodování vyhradilo.

Článek 67

(1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Shromáždění, na němž se má projednat řádná účetní závěrka se musí konat nejpozději do 6ti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

(2) Shromáždění delegátů musí být svoláno, požádá-li o to písemně:

a/ alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně $\frac{1}{5}$ (jednu pětinu) všech hlasů; nebo

b/ alespoň 10 % zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl; nebo

c/ kontrolní komise.

V žádosti musí být uvedeny důvody navrhovaného svolání shromáždění delegátů, spolu s návrhem jeho programu. Představenstvo svolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo nejpozději do 30ti dnů od doručení žádosti. Lhůta počíná běžet dnem, kdy počet žádostí dosáhl stanoveného počtu.

(3) Nesvolá-li představenstvo shromáždění bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla, může je na žádost kontrolní komise nebo delegátů uvedených v odst. 2/b nebo v důležitém zájmu družstva svolat nejméně $\frac{1}{3}$ (jedna třetina) členů představenstva, nebo kontrolní komise, nebo likvidátor tak, aby se konalo v téže lhůtě.

(4) Není-li shromáždění delegátů svoláno na žádost kontrolní komise nebo delegátů uvedených v odst. 2/b představenstvem tak, aby se konalo do 30ti dnů od doručení žádosti, musí je svolat osoby nebo orgán uvedený v odst. 3. Jestliže tak neučiní ani do 10ti dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání představenstvem může shromáždění svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění požádali.

(5) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo delegátů uvedených v odst. 2/b schopné usnášení, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění; to neplatí, vzali-li žadatelé žádost o svolání zpět.

(6) Představenstvo je dále povinno svolat shromáždění delegátů vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva a také bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že:

a/ 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

b/ družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění přijetí potřebných opatření k nápravě.

(7) Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných delegátům na jejich adresu uvedenou v seznamu delegátů, popř. na jinou doručovací oznámenou delegátem, a to nejpozději 15 (patnáct) dnů před konáním shromáždění delegátů. Se souhlasem delegáta lze pozvánku zaslat pouze v elektronické podobě. Zároveň se pozvánka zveřejní na informační desce. Pozvánky dále obsahují firmu a sídlo družstva, datum, hodinu a místo jednání, jakož i údaj o jaké shromáždění se jedná. Spolu s pozvánkou lze zaslat i písemné podkladové materiály k jednání. Program shromáždění nelze po odeslání pozvánek delegátům již změnit. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

(8) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým bodům programu shromáždění delegátů.

(9) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise, pokud nejsou delegáty, se s hlasem poradním účastní shromáždění delegátů z titulu své funkce. Právo zúčastnit se shromáždění má dále likvidátor a další osoby o nichž tak stanoví jiný právní předpis nebo tyto stanovy. Požádá-li některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování. Představenstvo může určit další osoby, které se mohou shromáždění delegátů zúčastnit.

(10) Na žádost kontrolní komise nebo delegátů uvedených v odst. 2/b zařadí představenstvo jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozván-

ky, informuje o tom představenstvo delegáty přítomné na svolaném shromáždění. Povinnost svolat nové shromáždění tím není nijak dotčena.

Článek 68

(1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina delegátů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy přítomnost delegátů majících vyšší počet hlasů.

(2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, zastupují-li nepřítomné delegáty.

(3) Každý delegát má jen jeden hlas.

(4) Pro posouzení schopnosti shromáždění delegátů se usnášet a pro stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se počítají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění trvá. Na schopnost shromáždění se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění zvolen delegát; to neplatí, vědělo-li představenstvo o této skutečnosti a členy zařazené do těchto obvodů o tom neinformovalo.

(5) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, nevyžadují-li tyto stanovy nebo donucující ustanovení jiného právního předpisu vyšší počet potřebných hlasů.

(6) V případě rozhodování o změně stanov v článcích upravujících:

a/ práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu; a

b/ práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu,

se shromáždění usnáší většinou přítomných delegátů.

(7) V případě rozhodování o změně stanov v části upravující podmínky za nichž vznikne členu družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas $\frac{3}{4}$ (tři čtvrtin) všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) mají podmínky změnit. Pokud však právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírní, použije se tato právní úprava.

(8) K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení ZČV doplatkem člena a k rozhodnutí o zvýšení ZČV se vyžaduje souhlas delegátů, kteří zastupují alespoň $\frac{3}{4}$ (tři čtvrtiny) všech členů družstva.

(9) Rozhoduje-li shromáždění delegátů o:

a/ uhrazovací povinnosti;

b/ zrušení družstva s likvidací; nebo

c/ přeměně družstva,

je shromáždění schopno se usnášet, jsou-li přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění.

(10) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá původní svolavatel, je-li to stále nutné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění musí být svoláno novou pozvánkou, která musí být odeslána nejpozději do 15ti dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů, musí mít nezměněný pořad jednání a je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 % zvolených delegátů, nejméně však 5 (pět) delegátů.

(11) Má-li být na shromáždění delegátů rozhodováno o záležitosti, která se přímo dotýká oprávněných zájmů člena družstva, zejména má-li být rozhodováno o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, musí být tento člen na jednání shromáždění pozván písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu uvedenou v seznamu členů a má právo se zúčastnit jednání shromáždění v části, která se ho týká. Požádá-li tento člen před hlasováním o jeho záležitosti o slovo, umožní se mu vyjádřit se, zejména se mu umožní obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

(12) Svolavatel shromáždění delegátů je povinen do 15ti dnů ode dne shromáždění pořídit o jeho průběhu zápis a podepsat jej. Sepsala-li zápis jiná osoba, podepíše jej i ona. Zápis podepíše i ověřovatelé zápisu, byli-li na shromáždění zvoleni.

(13) Jednalo-li shromáždění delegátů o:

- a/ změně stanov nebo přijalo rozhodnutí jehož důsledkem je změna stanov; nebo
- b/ zrušení družstva s likvidací; nebo
- c/ přeměně družstva; nebo
- d/ schválení převodu nebo zastavení takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva

musí být jeho usnesení osvědčeno veřejnou listinou.

(14) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, všech jeho příloh a podkladů poskytnutým delegátům. Je však povinen uhradit družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím porízením.

(15) 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.

Článek 69

(1) Za každý volební obvod se volí jeden delegát z řad členů zařazených do tohoto volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo podle klíče schváleného shromážděním delegátů. V každém takto stanoveném obvodu se volí též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, vždy však jen do jednoho. Zánikem volebního obvodu zaniká též funkce příslušného delegáta i jeho náhradníka.

(2) Volby delegátů a náhradníků delegátů organizuje a zajišťuje představenstvo.

(3) Delegáta i jeho náhradníka volí a odvolávají členové zařazení do příslušného volebního obvodu. Při volbě a odvolání má každý člen jeden hlas. O zvolení delegáta (náhradníka delegáta), nebo o odvolání delegáta (náhradníka delegáta) musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis musí být doručen do sídla družstva a je dokladem o řádné volbě nebo o řádném odvolání. Délka funkčního období delegáta (náhradníka delegáta) činí 5 (pět) roků. Jejich funkce zaniká volbou nového delegáta (náhradníka delegáta), nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.

(4) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů (náhradníků delegátů), ani konání nových voleb.

(5) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu v němž byl zvolen, informovat jeho členy o svolání shromáždění delegátů a o navrženém programu, vyžádat si jejich pokyny a jednat pak v souladu s jejich většinovým názorem, jakož je pak po shromáždění informovat o jeho průběhu a přijatých usneseních a poskytnout jim k nahlédnutí veškeré s tím související podklady a informace.

(6) Delegát je povinen zúčastnit se svolaného shromáždění delegátů. Nemůže-li se z vážných důvodů zúčastnit, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka, vyrozumí jej o svolání shromáždění a předá mu veškeré podklady a informace. Náhradník je pak oprávněn zúčastnit se svolaného shromáždění a hlasovat na něm se stejnými právy jako nepřítomný delegát – ustanovení jiných právních předpisů i těchto stanov se pro náhradníka užití obdobně.

(7) Delegát může být rozhodnutím členů volebního obvodu v němž byl zvolen kdykoliv ze své funkce odvolán. Delegát také může ze své funkce odstoupit doručením písemného prohlášení o odstoupení do sídla družstva – jeho funkce pak zaniká dnem doručení takového prohlášení. Dnem zániku funkce delegáta se na zbytek funkčního období, na které byl odvolaný nebo odstoupivší delegát zvolen, stává delegátem jeho náhradník.

(8) Družstvo vede seznam delegátů, do kterého se zapisuje jméno a bydliště delegáta, nebo jiná jím určená doručovací adresa, den vzniku a den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu včetně jejich změn uchovává družstvo po dobu 10ti let ode dne zániku funkce osoby, již se údaje týkají a družstvo je může používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem delegátů, jichž se údaje týkají.

(9) Člen družstva má právo do seznamu delegátů nahlížet a pořizovat si z něj opisy a výpisy. Na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů s tím spojených mu družstvo vydá opis seznamu všech delegátů nebo požadované části seznamu. Delegát má právo žádat bezplatné vydání potvrzení o své funkci a o obsahu svého zápisu v seznamu; žádá-li častěji jak jedenkrát za rok je povinen uhradit družstvu náklady s tím spojené.

(10) Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, osvědčí-li právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas delegáta jehož se zápis týká; podpis delegáta musí být úředně ověřen.

Článek 70

(1) Každý člen, likvidátor nebo člen představenstva nebo kontrolní komise má právo se dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo těmito stanovami. Nebylo-li toto právo uplatněno ve lhůtě 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se tato osoba o rozhodnutí dozvěděla nebo dozvědět mohla, nejpozději však do jednoho roku od jeho přijetí, zaniká. Podmínkou pro dovolání u soudu je zájem hodný právní ochrany nelze-li se neplatnosti dovolat u orgánů družstva. Důvod pro neplatnost usnesení shromáždění je i 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 zákonem nebo těmito stanovami;
- b/ v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění zvolen delegát ani jeho náhradník;
- c/ náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění protože ho delegát, který se shromáždění nezúčastnil o jeho svolání neinformoval; nebo
- d/ delegát jedná v rozporu s usneseními členů zařazených do volebního obvodu za který byl zvolen.

(3) Soud neplatnost nevysloví, došlo-li k porušení obecně závazného právního předpisu nebo stanov, 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 by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, příp. nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již dále přezkoumávat.

Představenstvo

Článek 71

(1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, který řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, nejsou-li zákonem, stanovami, nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci svěřeny jinému orgánu družstva. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.

(2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů není-li v rozporu s právními předpisy, svolává a připravuje jeho jednání a pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva.

(3) Představenstvo má 4 (čtyři) členy. Náhradník nastupuje na uvolněné místo člena představenstva. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. V případě rovnosti hlasů se přihlédne k hlasu předsedy.

(4) Jmenovat, podle čl. 61/4, náhradního člena představenstva až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena může představenstvo jen tehdy, nepoklesl-li počet jeho členů pod $\frac{1}{2}$ (jednu polovinu).

(5) Členové představenstva a jeho náhradník se volí z členů družstva tak, aby nebyli mezi sebou, nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

(6) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10ti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

(7) Schůze představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise.

Článek 72

(1) Představenstvo je oprávněno rozhodovat a jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná jeho předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda, nebo jiný pověřený člen představenstva.

(2) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.

(3) Členové, nebo pracovníci družstva, jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených úkolů, jen je-li to v obchodním styku obvyklé, nebo je-li tak stanoveno organizačními předpisy.

(4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické nebo právnické osoby.

Článek 73

(1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva pozvánkou, ve které je uveden datum, hodina, místo schůze a pořad jednání; k pozvánce se přikládají potřebné písemné podklady. Pozvánka se zasílá alespoň 7 (sedm) dnů před konáním schůze; pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva v písemné nebo elektronické podobě. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat i záležitosti předložené až při zahájení schůze. Schůzi představenstva řídí zpravidla její svolavatel.

(2) Jednotlivé záležitosti předložené k projednávání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh na usnesení.

(3) Představenstvo zejména:

- a/ rozhoduje o hlavních směrech činnosti družstva;
- b/ rozhoduje o zřízení samospráv a vymezuje okruh jejich působnosti;
- c/ ruší usnesení členských schůzí a výborů samospráv, jsou-li v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, stanovami, nebo zájmy družstva - zrušená usnesení může nahradit vlastním usnesením;
- d/ sestavuje hospodářský plán družstva;
- e/ hodnotí výsledky činnosti družstva, zajišťuje řádné vedení účetnictví a zpracovává účetní závěrky, které předkládá shromáždění delegátů ke schválení, spolu s návrhy na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
- f/ projednává zprávy kontrolní komise a zprávy z kontrol provedených jinými orgány; schvaluje a zajišťuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků;
- g/ rozhoduje o přijetí za člena;
- h/ uzavírá dohody o ukončení členství;
- i/ rozhoduje o vyloučení člena z družstva;

- j/ určuje výši a splatnost pořizovacího dalšího členského vkladu podle čl. 16 a dodatečného dalšího členského vkladu podle čl. 17;
- k/ projednává dohody o výměně bytu a žádosti o přenechání bytu (jeho části) do podnájmu, přičemž přihlíží ke stanovisku výboru samosprávy;
- l/ projednává žádosti o sloučení, nebo rozdělení družstevních bytů;
- m/ sestavuje a schvaluje pořadníky;
- n/ zřizuje a zrušuje samosprávy;
- o/ vytváří a zrušuje volební obvody a organizuje a zajišťuje volby delegátů a jejich náhradníků;
- p/ vydává organizační řád, domovní řád, jakož i jiné řády družstva, včetně vnitrodružstevních předpisů;
- q/ stanovuje výši úhrad za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivých členů;
- r/ v souladu s ustanoveními čl. 30 schvaluje budoucí smlouvy o nájmu bytů (nebytových prostor) podle schválených pořadníků, nebo je podle čl. 32 navrhuje do nájmu na dobu určitou osobám, jež nejsou členy družstva;
- s/ volí ze svých členů předsedu a místopředsedu (místopředsedy), o způsobu jejich volby si rozhodne samo;
- t/ projednává odstoupení svého člena (včetně předsedy, nebo místopředsedy) z funkce.

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

Předseda

Článek 74

- (1) Předsedovi přísluší:
 - a/ organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
 - b/ řídit a organizovat běžnou činnost družstva (pokud je pracovníkem družstva);
 - c/ rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami; a
 - d/ plnit další úkoly podle organizačního řádu a jiných organizačních norem družstva.
- (2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

Článek 75

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda:

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

Článek 76

Rozhodování o bytových otázkách

- (1) V rámci této činnosti předseda společně s dalším členem představenstva uzavírá:
 - a/ budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) podle čl. 12/e;

- b/ smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) podle čl. 12/f, popř. k bytové náhradě;
- c/ smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou podle čl. 32;
- d/ dohodu o zániku nájmu podle ustanovení čl. 49/1/b.

(2) Předseda dále:

- a/ rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru);
- b/ v souladu s ustanovením čl. 51/2 rozhoduje o dočasném použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení.

(3) O žádostech členů podle odst. 2 rozhoduje předseda nejdéle do 30ti dnů od jejich doručení družstvu.

(4) O své činnosti podle odst. 1 a 2 informuje předseda představenstvo pravidelně na každé jeho schůzi.

Článek 77 **Řízení běžné činnosti družstva**

(1) Pokud je předseda pracovníkem družstva, řídí jeho činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovněprávních a ostatních obecně závazných právních předpisů, jeho zastupování v těchto věcech upravuje organizační řád.

(2) Pracovní poměr předsedy vzniká ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce volbou, pokud pracovní poměr nevznikl jinak.

(3) Není-li předseda pracovníkem družstva, řídí běžnou činnost družstva pracovník určený organizačním řádem.

Kontrolní komise **Článek 78**

(1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů.

(2) Kontrolní komise je povinna dát písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.

(3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Předseda kontrolní komise nebo jím pověřený člen kontrolní komise je oprávněn se zúčastnit jednání kteréhokoli orgánu družstva.

(4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy; o výsledcích provedených kontrol a zjištěných nedostatcích předkládá představenstvu písemné zprávy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.

(5) Opatření, navržená kontrolní komisí, musí představenstvo na nejbližší schůzi projednat a rozhodnout o nich.

(6) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

(7) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání mimořádného shromáždění delegátů.

Článek 79

(1) Kontrolní komise má 3 (tři) členy. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

(2) Členové kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby nebyli mezi sebou, nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného. Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

(3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popř. místopředsedu, o způsobu volby si rozhodne sama.

(4) Kontrolní komise projednává odstoupení svého člena (včetně předsedy, nebo místopředsedy) z funkce.

(5) Jmenovat, podle čl. 61/4, náhradního člena kontrolní komise až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena může kontrolní komise jen tehdy, nepoklesl-li počet jejích členů pod ½ (jednu polovinu).

(6) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a jemu též podává zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva není závislá.

Článek 80

(1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

(2) Schůzi kontrolní komise svolává její předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise pozvánkou, ve které je uveden datum, hodina, místo schůze a pořad jednání; k pozvánce se přikládají potřebné písemné podklady. Pozvánka se zasílá alespoň 7 (sedm) dnů před konáním schůze; pozvánka může být zaslána na adresu členů kontrolní komise v písemné nebo elektronické podobě. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat i záležitosti předložené až při zahájení schůze. Schůzi komise řídí zpravidla její svolavatel.

(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 na usnesení.

Samospráva

Článek 81

(1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje a ruší se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti. Samosprávě členů – nájemců družstevních bytů (nebytových prostor) - ekonomicky odpovídá středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 92. Neurčí-li představenstvo jinak je samospráva zpravidla i volebním obvodem pro volbu delegáta.

(2) Úkolem samosprávy je aktivizovat členy družstva za účelem efektivního výkonu svých členských práv a povinností.

(3) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení a výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy.

Podle rozsahu práv se zařazují samostatně:

a/ členové-nájemci družstevních bytů (samosprávy bydlících);

b/ členové, kterým nesvědčí právo nájmu k družstevnímu bytu nejde-li o členy-vlastníky (samospráva nebydlících);

c/ členové-vlastníci, kterým družstvo převedlo byt podle jiného právního předpisu (samosprávy vlastníků);

d/ členové-nájemci družstevních bytů spolu s členy-vlastníky bytů (společné samosprávy členů-nájemců a členů-vlastníků).

Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.

(4) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze samosprávy a výbor samosprávy.

(5) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

Členská schůze samosprávy

Článek 82

(1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti z okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové – nájemci, nebydlící či členové-vlastníci bytů (nebytových prostor), zařazení do okruhu její působnosti.

(2) Členská schůze samosprávy zejména:

- a/ rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem;
- b/ projednává výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, rozhoduje o způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření;
- c/ v souladu s ustanovením čl. 87 volí ze svých členů členy výboru samosprávy popř. jejich náhradníky, o jejich počtu a způsobu volby si rozhodne sama;
- d/ projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti;
- e/ není-li určeno jinak, volí delegáty na shromáždění delegátů a jejich náhradníky, v počtu stanoveném představenstvem, přičemž vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva se každý delegát nemusí volit stejným počtem hlasů;
- f/ projednává zprávy delegátů o průběhu a výsledcích jednání shromáždění delegátů;
- g/ vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy týkající se těchto prostor, stejně jako k nebytovým prostorům, pronajímaných podle jiných předpisů;
- h/ v souladu s ustanovením čl. 51/2, zaujímá stanovisko k žádosti o dočasné používání bytu k jiným účelům než k bydlení;
- i/ projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu; a
- j/ navrhuje představenstvu odchýlný způsob úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti čl. 35.

Článek 83

(1) Členskou schůzi samosprávy, svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.

(2) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:

- a/ nejméně jedna třetina všech členů samosprávy; nebo
- b/ představenstvo družstva; nebo
- c/ delegát samosprávy.

(3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.

(4) Členskou schůzi samosprávy řídí její předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy; v případě, že tuto schůzi svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.

(5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně 8 (osm) dnů před jejím konáním. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo schů-

ze a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení, vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech okruhu působnosti samosprávy.

Článek 84

(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 15 (patnáct) minut později, za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení se v takovém případě vyžaduje souhlas nejméně $\frac{2}{3}$ (dvou třetin) přítomných členů.

Článek 85

(1) Člen se zúčastňuje členské schůze té samosprávy, jejímž je členem. Člen může písemnou plnou mocí zmocnit jiného člena téže samosprávy, aby jej na členské schůzi zastupoval.

(2) Člen - nájemce bytu a nebytového prostoru, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.

(3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může kterýkoliv z manželů být zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může však být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.

(4) Člen, který má v jednom a témže družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě, společně s druhým manželem - společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství a společné členství manželů se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.

(5) Zásada účasti člena (manželů - společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1÷4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

Výbor samosprávy

Článek 86

(1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.

(2) Výbor samosprávy zejména:

- a/ plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy;
- b/ sleduje technický objektů příslušného střediska bytového hospodářství, upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování. Upozorňuje členy - nájemce bytů, jakož i vlastníky bytů, na jejich povinnost odstranit závady v bytě;
- c/ stará se o zvyšování kultury bydlení, čistotu a úpravy okolí objektů příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy;
- d/ dbá na dodržování domovního řádu, zásad slušnosti a dobrých mravů mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy;
- e/ předkládá představenstvu návrh na úhradu nákladů spojených s provozem bytů a nebytových prostor;
- f/ zajišťuje bezeztrátové hospodářství příslušného střediska bytového hospodářství a potvrzuje správnost účetních dokladů (faktury a pokladní doklady);

- g/ podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru);
- h/ průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
- i/ seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů (nebytových prostor) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytů;
- j/ u členů – nájemců bytu se po výzvě představenstvem vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu, nebo jeho části;
- k/ projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a sděluje mu své stanovisko;
- l/ informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy a předkládá mu usnesení z členské schůze samosprávy;
- m/ podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činnostmi a celkovým stavem družstva;
- n/ předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 82/2, písm. g/ a j/;
- o/ zajišťuje plnění rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování;
- p/ navrhuje představenstvu uzavření smlouvy o nájmu bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 30/2/b/ba;
- q/ podle pokynů představenstva sestavuje návrh rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu;
- r/ vyjadřuje se, po výzvě představenstvem, ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu, uzavíraných podle čl. 32; a
- s/ projednává odstoupení svého člena (včetně předsedy nebo místopředsedy) z funkce.

Článek 87

(1) Výbor samosprávy má 3 (tři) členy, ledaže členská schůze samosprávy určí jinak.

(2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.

Článek 88

(1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svých členů předsedu příp. místopředsedu.

(2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

(3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru informováni obvyklým způsobem, nejméně tři pracovní dny před jejím konáním.

(4) Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.

(5) Není-li zvolen výbor 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.

Článek 89

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.

Článek 90

Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek

(1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda představenstva, nebo jiný člen představenstva, anebo představenstvem pověřený zmocněnec.

(2) Zástupce družstva podle odst. 1 jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v souladu se zájmy družstva a je povinen se při hlasování řídit pokyny příslušných orgánů družstva. Pokud bylo v dané věci schváleno usnesení shromáždění delegátů nebo představenstva, je při hlasování ve společenství vlastníků jednotek tímto usnesením vázán.

Část VII.

Hospodaření družstva

Článek 91

Financování činnosti družstva

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

Článek 92

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 jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.

(2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů (nebytových prostor) vyjma poplatku na správu družstva podle čl. 41/3, z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě a z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu a v domě nevznikla právnická osoba – společenství vlastníků jednotek.

(3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Ztráta se přednostně uhradí z nerozděleného zisku, z fondu dalších členských vkladů podle čl. 17 (dodatečných) nebo ze statutárního fondu bytového hospodářství, které jsou evidovány na příslušném středisku bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle čl. 105 lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo příslušejících pozemků se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 16. Zisk po zdanění se převede do statutárního fondu bytového hospodářství. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

Článek 93

Ostatní hospodaření

(1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů střediska ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony, z poplatků na správu hrazených podle čl. 41/3 členy - nájemci družstevních bytů (nebytových prostor), z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor a od SVJ za zajišťování správy domů podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, příp. z dalších zdrojů.

(2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství. Jsou zejména materiálové, mzdové a finanční, zahrnované podle obecně závazných práv-

ních předpisů do nákladů činnosti, včetně nákladů na činnost funkcionářů, pokud nejsou hrazeny středisky bytového hospodářství.

(3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zisk po zdanění použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k úhradě ztráty z minulých let, k přidělování do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

(4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:

- a/ z nerozděleného zisku z minulých let; nebo
- b/ z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu; nebo
- c/ z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 17 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu); nebo
- d/ rozvržením na členy, v poměru stanoveném shromážděním delegátů (uhrazovací povinnost podle čl. 105 lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených zdrojů); nebo
- e/ ze základního kapitálu snížením ZČV; nebo
- f/ kombinací výše uvedených způsobů.

Článek 94 Fondy družstva

(1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů, zabezpečujících zdroje družstevní výstavby, další vlastní zdroje k financování činnosti družstva.

(2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 17 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond bytového hospodářství, sociální fond popř. další zajišťovací fondy.

(3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími schválenými vnitrodružstevními předpisy.

(4) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (pořizovacích), fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice a pokud tak rozhodne představenstvo i fond dalších členských vkladů podle čl. 17 (dodatečných) se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Článek 95 Základní kapitál

(1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů (základních a dalších).

(2) Základní kapitál se zvyšuje přijetím nových členů, resp. snižuje skončením členství v družstvu, nebo převodem bytu do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.

(3) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady podle čl. 16, příp. podle čl. 17, o kterých tak rozhodlo představenstvo. Další členské vklady podle čl. 16 (pořizovací) se dále evidují podle bytů (nebytových prostor), jejichž pořízení nebo technické zhodnocení bylo z těchto vkladů hrazeno.

Článek 96 Nedělitelný fond

(1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření, nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku evidovaných na tomto středisku.

(2) Prostředky fondu nejsou uloženy na zvláštním účtu a jsou volně k použití.

(3) Fond se používá k úhradě ztráty střediska ostatního hospodaření, příp. k převodu do jiných zajišťovacích fondů.

(4) Fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Článek 97

Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 16

(1) Fond je součástí základního kapitálu a tvoří se z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, 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 financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu, příp. jiného dlouhodobého hmotného majetku evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 17/3.

(2) Fond se používá k financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu, družstevního bytu (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 (nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.

(3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku je-li tento převod podle jiného právního předpisu povinně bezúplatný, při úplatném převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, a dále při úhradě ztráty podle odst. 2, nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členu družstva.

(4) Fond se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství a v rámci nich podle jednotlivých členů.

Článek 98

Fond družstevní výstavby

(1) Fond je kapitálový a tvoří se z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami jistiny úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu, není-li se členem družstva uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 97/1.

(2) Fond se používá k financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu, nebo pořízením pozemku příslušejícího k domu.

(3) Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu.

(4) Fond se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Článek 99

Doplňkový fond družstevní výstavby

(1) Fond se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů dlouhodobého hmotného majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účetně odepisuje.

(2) Fond se používá k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby.

(3) Fond se snižuje při převodu bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu v těch případech, kdy nabyvatel se současně s převodem bytu (nebytového prostoru) stává spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

Článek 100

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 17

(1) Fond je součástí základního kapitálu a tvoří se dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 17.

(2) Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření se používá k úhradě ztráty tohoto střediska, a na pořízení dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku evidovaného na tomto středisku nebo na technické zhodnocení tohoto majetku. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

Článek 101

Statutární fond bytového hospodářství

(1) Fond se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, příp. z jiných zdrojů.

(2) Prostředky fondu nejsou uloženy na zvláštním účtu a jsou volně k použití.

(3) Fond se používá k úhradě ztráty střediska bytového hospodářství a k financování jeho investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby.

(4) Fond se snižuje při vypořádání nabyvatele bytu (nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu; není-li ke dni převodu bytu (nebytového prostoru) v domě právnická osoba společenství vlastníků jednotek, převedou se nabyvateli zdroje z fondu do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice.

(5) Fond se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Článek 102

Další zajišťovací fondy družstva

(1) Družstvo může v souladu se svými potřebami a obecně závaznými právními předpisy tvořit další zajišťovací fondy.

(2) Tyto fondy se tvoří pouze ze zisku.

Článek 103

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

(1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

(2) Záloha se používá k financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a k financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.

(3) Nevyčerpaná záloha se převádí do dalšího roku.

(4) Záloha se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, příp. podle jednotlivých bytů.

(5) Způsob tvorby a použití zálohy upravuje vnitřní předpis schválený shromážděním delegátů.

(6) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 15/4 převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Je-li taková smlouva uzavřena, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 16.

(7) Rozhodne-li tak představenstvo, lze zálohu nebo její část členu - nájemci vrátit.

Článek 104

Sociální fond

(1) Fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření ve výši určené rozhodnutím shromáždění delegátů.

(2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s pracovní smlouvou, smlouvou o výkonu funkce, nebo směrnici družstva.

(3) Fond nelze rozdělit mezi členy.

Článek 105

Povinnost člena k úhradě ztrát

(1) Člen je povinen podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva ve výši schválené shromážděním delegátů, nejvýše však do výše trojnásobku ZČV. Uhrazovací povinnost nesmí být členům uložena ve větším rozsahu než kolik činí skutečná výše ztráty družstva.

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

Část VIII.

Zrušení a likvidace družstva

Článek 106

(1) Družstvo se zrušuje:

a/ právním jednáním; nebo

b/ rozhodnutím soudu; nebo

c/ z dalších důvodů stanovených zákonem.

(2) Družstvo zaniká dnem výmazu z veřejného rejstříku.

Článek 107

(1) O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů. Rozhodnutí musí být osvědčeno veřejnou listinou.

(2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.

(3) Bez likvidace se družstvo zrušuje při přeměně, a to dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze (sloučení nebo splynutí), rozdělení (rozštěpení nebo odštěpení) a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Článek 108

Likvidace družstva

(1) Nestanoví-li jiný právní předpis jinak, vstupuje zrušené družstvo do likvidace dnem, kdy je zrušeno; likvidátora jmenuje shromáždění delegátů na návrh představenstva a kontrolní komise. Likvidátor nabývá působnosti statutárního orgánu okamžikem svého jmenování. Za řádný výkon funkce odpovídá stejně jako člen představenstva.

(2) Účelem likvidace je vypořádat likvidační podstatu družstva, vyrovnat dluhy věřitelům a naložit s likvidačním zůstatkem podle zákona.

(3) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze vyplácet podíl na likvidačním zůstatku ani formou zálohy, ani jej jinak použít.

(4) Jakmile likvidátor dokončí vše, co předchází naložení s likvidačním zůstatkem, vyhotoví konečnou zprávu o průběhu likvidace v níž uvede jak bylo s likvidační podstatou naloženo a návrh na rozdělení likvidačního zůstatku; k témuž dni také sestaví účetní závěrku a vše předloží ke schválení shromáždění delegátů. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.

(5) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu a vyplácí se v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.

(6) Zůstanou-li po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Článek 109

(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; nebo
- b/ již nadále nespĺňuje předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem; nebo
- c/ nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se; nebo
- d/ není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svoji činnost a plnit tak svůj účel; nebo
- e/ porušuje závažným způsobem ustanovení zákona o hospodaření se svým majetkem; nebo
- f/ provozuje činnost, která je v rozporu se zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb svých členů; nebo
- g/ nemůže vykonávat svoji činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy.

(2) Rozhodne-li soud o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.

Část IX.

Společná ustanovení

Článek 110

Rozhodnutí orgánů družstva

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

Článek 111

Podněty členů

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

Článek 112

Doručování

(1) Družstvo doručuje písemnosti svým členům zpravidla poštou, nebo jiným vhodným způsobem, (např. osobně, elektronicky nebo prostřednictvím veřejné datové sítě), a to na adresu, kterou člen družstvu písemně oznámil. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.

(2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva, příp. jiným vnitrodružstevním předpisem nebo rozhodnutím orgánu družstva.

(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, je-li písemnost doručena členem orgánu nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.

(4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:

- a/ při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, vrátí-li pošta písemnost družstvu jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti zmařil nebo odmítl; nebo
- b/ při doručování členem orgánu nebo zaměstnancem družstva jakmile člen její převzetí písemně potvrdí nebo jestliže člen přijetí písemnosti zmařil nebo odmítl.

Článek 113 Počítání času

(1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek. Polovinou měsíce se rozumí patnáct dní.

(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 nejbližší následující pracovní den.

(5) Lhůta pro podání, nebo pro vyřízení je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena adresátu, nebo byla podána na poštu.

(6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15ti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, uplynul-li jeden rok ode dne, kdy měl být úkon učiněn a v případě zmeškání lhůty k úhradě ZČV.

Část X.

Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru)

Článek 114

(1) Neurčují-li tyto stanovy jinak, mají členové - vlastníci bytů stejná práva a povinnosti jako členové - nájemci bytů s výjimkou těch, které bezprostředně souvisí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru).

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

Článek 115

(1) Kromě práv a povinností vyplývajících pro člena zejména z čl. 12 a 13, je člen - vlastník povinen:

- a/ počínat si tak, aby při užívání, udržování a změnách bytu, při nájmu bytu nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem, nerušil a neohrožoval ostatní v domě při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, popř. spoluužívacích práv;
- b/ udržovat na svůj náklad byt (nebytový prostor) ve stavu způsobilém řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy;
- c/ odstranit závady a poškození, která na jiných bytech, nebo společných částech, nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají;
- d/ zdržet se provádění úprav bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních spoluvlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost

technického zařízení domu (vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA apod.). Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních spoluvlastníků. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou nijak dotčena; a

e/ na požádání umožnit přístup do bytu, pokud to bude nezbytně vyžadovat údržba a obhospodařování ostatních bytů, popř. domu jako celku.

(2) Člen - vlastník bytu má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízení domu.

Článek 116

(1) Další práva a povinnosti člena - vlastníka bytu při zabezpečování správy a provozu domu, související s vlastnictvím bytu a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu, jsou upravena smlouvou o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena - nájemce bytu.

(2) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena - nájemce bytu, je člen povinen uhradit družstvu veškeré náklady, které mu v souvislosti s převodem bytu vznikly. Kalkulační vzorec schvaluje shromáždění delegátů.

(3) Pronajme-li člen - vlastník bytu svůj byt (nebytový prostor), je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, vyplývajících pro něj ze stanov a ze smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena-nájemce bytu.

(4) V případě převodu vlastnictví bytu, popř. uzavření nájemní smlouvy, je člen - vlastník bytu povinen neprodleně tuto skutečnost oznámit družstvu.

Část XI.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Článek 117

(1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy mezi družstvem a jeho členy jakož i mezi jeho členy navzájem, vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

(2) Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.

(3) O žádostech a 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.

Článek 118

(1) Dosavadní stanovy družstva (ze dne 08.12.1992) a jejich změny a doplňky ze dne 26.04.1995, ze dne 10.12.1996, ze dne 25.04.2001 a ze dne 25.04.2012 **se zrušují.**

(2) Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem 01. ledna 2014.

* * * * *

Směrnice č. 47/1/15 ze dne 29.04.2015, kterou se mění stanovy Bytového družstva nabyly platnosti dnem 29.04.2015.

* * *

Článek IV směrnice č. 47/1/15 zní:

Čl. IV

Změna stanov nabývá účinnosti dnem zveřejnění zápisu o podřízení se zákonu č. 90/2012 Sb. jako celku v obchodním rejstříku.

(Pozn.: V obchodním rejstříku KSHK zveřejněno dnem 01.06.2015.)

* * * * *

Směrnice č. 50/1/18 ze dne 25.04.2018, kterou se mění stanovy Bytového družstva nabyly platnosti dnem 25.04.2018.

* * *

Článek IV směrnice č. 50/1/18 zní:

Čl. IV

Změna stanov nabývá účinnosti dnem 01.05.2018.

* * * * *

Směrnice č. 55/1/21 ze dne 24.11.2021, kterou se mění stanovy Bytového družstva nabyly platnosti dnem 24.11.2021.

* * *

Článek V směrnice č. 55/1/21 zní:

Čl. V

Změna stanov podle této směrnice nabývá účinnosti dnem 01.01.2022.

* * * * *

**Bytové družstvo
POLIČKA**

④