

S T A N O V Y

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Firma: Stavební bytové družstvo Rožnov

Sídlo: Čs. armády 1686, Rožnov pod Radhoštěm, 75661.

Čl. 2

- 1) Družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 2) Členové neručí za závazky družstva.
- 3) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatřovat si společnou činností a společnými prostředky byty, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování bytových potřeb svých členů. Družstvo je tedy družstvem bytovým.
- 4) Na základě smluvního vztahu rovněž družstvo vykonává činnosti související s hospodařením s byty a nebytovými prostory pro společenství vlastníků jednotek.

Část II.

Činnost družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami (garáže, ateliéry), na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
- 2) (2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - (a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů, spočívající především v
 - aa) organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor

- bb) provádění, popř. zajišťování údržby, správy, oprav, modernizaci a rekonstrukci bytových a nebytových objektů, zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva
 - cc) uzavírání smluv o nájmu bytů, rodinných domů a nebytových prostor, přidělování bytů, a uzavírání jiných smluv souvisejících s užíváním bytů, rodinných domů a nebytových prostor
- (b) činnost za účelem podnikání, spočívající především v realitní činnosti a správě:
- aa) provádění, popřípadě zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytů a nebytových prostor, popř. bytových a nebytových objektů ve vlastnictví jiných osob než členů družstva
 - bb) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.
- (c) činnosti spočívající v provozování televizního kabelového rozvodu
- 3) Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené představenstvem, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušné oprávnění. Další činnosti, při nichž majetková a finanční účast družstva přesahuje 500 tisíc Kč, podléhají schválení shromážděním delegátů. Schválení shromáždění delegátů podléhá i majetková a finanční účast družstva přesahující v úhrnu během roku jeden milion Kč.
- 4) Družstvo nesmí v žádném případě při své podnikatelské činnosti ručit bytovým fondem svých členů.

Část III.

Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

- 1) Členy družstva mohou být zletilé fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky a cizozemci s průkazem o povolení k

pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud není dále uvedeno jinak.

- 2) Za člena družstva nemůže být přijat občan, jemuž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 26.

Čl. 5

- 1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. Za podání přihlášky je zájemce o členství povinen uhradit družstvu poplatek ve výši 500,-Kč bez DPH. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení poplatku za podání přihlášky, a základního členského vkladu ve výši 500 Kč.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu vhodným způsobem oznámeno.
- 3) Družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad a další členský vklad občanu, kterého nepřijalo za člena, do 30-ti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

Čl. 6

Přechod a převod členství

- 1) Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.
- 2) Smrtí jednoho z manželů zanikne společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců.

- 3) Členem družstva z titulu dědění se může stát i nezletilá fyzická osoba a fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 4) Členská práva a povinnosti může člen převést na jinou fyzickou osobu, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ust. čl.4..
- 5) Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.
- 6) Členství přechází i jiným způsobem, stanoveným zákonem.

Čl. 7

Společné členství manželů

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu.
- 2) Vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne oběma manželům společný nájem družstevního bytu uzavřením manželství.
- 3) Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manžely i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 6 odst. 4, 5 a 6..
- 4) Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Právo společného nájmu nebytových prostor a tedy ani společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů.
- 5) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

Čl. 8

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

- 2) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

Čl. 9

Splynutí, přeměna a rozdělení členství

- 1) Pokud člen získá v družstvu další členství, např. z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev a převodu části majetku, vyzve družstvo člena, aby provedl některou z dispozic s členstvím podle čl. 18. a 19. Jestliže člen nevykoná tuto dispozici do třech měsíců od výzvy družstva, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jedině.
- 2) Z důvodů uvedených v odst. 1 splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
- 3) Při splynutí členství podle odst. 1 a 2 platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

Čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- 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. 29,
- b) společné členství manželů se převedením bytu do vlastnictví mění na samostatné členství jednoho z nich, a to na základě dohody společných členů,
- c) samostatné členství zůstavitele se mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele,
- d) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,

- e) samostatné členství nájemce družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

Čl. 11 zrušen

Čl. 12

Členská práva a povinnosti

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy anebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům, není-li dále stanoveno jinak
- c) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován
- d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) :
 - na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva,
 - na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich částí,
 - na základě dohody o výměně bytu
 - ,
- e) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva.

Čl. 13

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva
- b) platit nájemné a úhradu za plnění, poskytovaná s užíváním bytu anebo zálohy na ně

- c) hradit příspěvky na činnost družstva a za úkony ve výši určené orgány družstva
- d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění, poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru)
- e) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu
- f) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru)
- g) přispívat na úhradu schodku střediska bytového hospodářství
- h) podílet se na úhradě ztráty družstva podle článku 98 odst. 5
- i) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva

Čl. 14

Majetková účast člena družstva

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad (tj. základní členský vklad a další členský vklad), příp. dodatečný členský vklad.
- 2) Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Další majetkovou účast na podnikání družstva může člen do družstva vložit za podmínek stanovených představenstvem.

Čl. 15

Další členský vklad (dále „členský podíl“)

- 1) Členský podíl představuje majetkovou účast člena na družstevní výstavbě. Členský podíl je vlastnictvím družstva.
- 2) Zůstatkovou hodnotou se rozumí členský podíl snížený úměrně k opotřebení stavby podle plánované doby její životnosti k 1.1.1991. Od uvedeného data se již zůstatková hodnota členského podílu dále neodepisuje.

Čl. 16 je zrušen !!!!!

Čl. 17

Dodatečný členský vklad

- 1) Přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady členského podílu připadajícího na tento byt (nebytový prostor) podmínit splacením dodatečného členského vkladu. Dodatečný členský vklad stanoví představenstvo.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě nebo nástavby či vestavby v domě.

Čl. 18

Převod členských práv a povinností

Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

Čl. 19

Převod části členských práv a povinností

- 1) Člen může převést část svých členských práv a povinností na jiného člena družstva v případech:
 - a) kdy člen nájemce družstevního bytu z důvodu dědění, sloučení družstev nebo převodu části majetku družstva získal právo na přidělení jiného bytu v družstvu nebo právo takový byt užívat
 - b) kdy člen nájemce družstevního bytu získal právo na přidělení jiného bytu v družstvu
 - c) kdy člen nájemce družstevního bytu a místnosti nesloužící k bydlení převádí část členských práv a povinností týkající se buď bytu, nebo místnosti nesloužící k bydlení.

- 2) Představenstvo dá souhlas ke vzájemnému převodu části členských práv a povinností mezi členy družstva v případech, kdy předmětem převodu jsou práva a povinnosti týkající se bytů, z nichž alespoň u jednoho dosud nevzniklo právo osobního užívání.

Čl. 20 zrušen Čl. 21 zrušen

Čl. 22

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou
- b) vystoupením
- c) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice
- d) vyloučením
- e) zánikem družstva
- f) prohlášením konkursu na majetek člena
- g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena
- h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
- i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
- j) jiným způsobem stanoveným zákonem

Čl. 23

Dohoda

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

Čl. 24

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce

následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.

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

Čl. 25 zrušen

Čl. 26

Vyloučení

- 1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, popř. rozhodnutím orgánů družstva
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva
 - c) neplatí úhradu za užívání bytu (místnosti nesloužící k bydlení) nebo za služby s tímto užíváním spojené po dobu delší než tři měsíce
- 2) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
- 3) Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odstavce 1 písm. b) předmětem šetření jiného orgánu, počíná lhůta podle odstavce 2 dnem, kdy se družstvo dovědělo o výsledku tohoto šetření.
- 4) Rozhodnutí představenstva o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odstavce 1, který nemůže být dodatečně měněn; členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi.
- 5) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení má právo podat člen odvolání ke shromáždění delegátů. Není-li právo na odvolání uplatněné do tří měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká. Odvolání má odkladný účinek.
- 6) Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí shromáždění delegátů o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na

podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nebo jestliže nebylo řádně svoláno, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nejpozději ale do jednoho roku od jeho konání, zaniká.

- 7) Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 6, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat návrh do tří měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání shromáždění delegátů.

Čl. 27

Likvidace družstva

Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 28 je zrušen!

Čl. 29

Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů
 - b) dohodou rozvedených manželů
 - c) pravomocným rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manžely
- 2) Nedohodnou-li se rozvedení manželé o nájmu bytu, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se zrušuje právo společného nájmu bytu. Současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce. Nabyli-li práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem; právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyli práva na nájem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé, na návrh jednoho z nich o zrušení tohoto práva, jakož i o

tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu.

- 3) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
- 4) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Čl. 30

Majetkové vypořádání

- 1) Při převodu bytu do vlastnictví nájemce a při zániku jeho členství a zánikem členství podle čl. 22 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena družstva. U nebydlícího člena se rovná základnímu členskému vkladu U člena nájemce se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu, členskému podílu a dodatečnému členskému vkladu. U vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo byt nebo nebytový prostor podle zvláštního zákona¹⁾) se vypořádací podíl rovná
 - a) nule, jestliže základní členský vklad převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena zanikl, protože byl zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru, a vlastník základní členský vklad znovu do družstva nesložil,
 - b) základnímu členskému vkladu (čl. 14 odst. 2), jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru, nebo jestliže vlastník, jemuž převodem bytu nebo nebytového prostoru základní členský vklad zanikl, znovu základní členský vklad do družstva složil.
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců

po schválení roční účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Družstvo může, dovoluje-li to jeho hospodářská situace, uspokojit nárok nebo jeho část i dříve.

- 3) Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění bytu (nebytového prostoru). Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členu nárok na výplatu vypořádacího podílu, sníženého o základní členský vklad uplynutím tří měsíců od schválení řádné účetní závěrky za rok, v němž po zániku nájmu přestal byt užívat a vyklizený předal družstvu.
- 4) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědici z důvodu zániku členství nárok na jakoukoli jinou část majetku družstva.
- 5) Při výplatě vypořádacího podílu družstvo započte své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 6) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím a nebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Čl. 31

Členská evidence

- 1) Družstvo vede členskou evidenci a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. Základní členskou evidenci družstva tvoří kniha členů a členské spisy. Družstvo může vést členskou evidenci v elektronické podobě.
- 2) Do knihy členů zapisuje družstvo všechny své členy s uvedením data vzniku členství a údajů umožňujícími identifikovat člena. Členům družstva vydává doklad o členství.
- 3) Členský spis tvoří soubor dokladů a korespondence se členem, vyplývající z členského vztahu.
- 4) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla fyzické osoby jako i výše jejího členského vkladu, který splatila. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do

seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu.

Část IV. zrušena čl. 40 přesunut do části V

Čl. 32 zrušen

Čl. 33 zrušen

Čl. 34 zrušen

Čl. 35 zrušen

Čl. 36 zrušen

Čl. 37 zrušen

Čl. 38 zrušen

Čl. 39 zrušen

Část V.

Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

Čl. 40

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

Představenstvo může smlouvou o nájmu na dobu určitou přenechat do užívání družstevní byt (nebytový prostor) fyzické osobě, popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva. Právě tak může představenstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu podle čl. 15 nebo 17. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Čl. 41

Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva
 - b) převodem členských práv a povinností
 - c) na základě dohody o výměně bytu
- 3) Smlouva o nájmu bytu (nebytového prostoru) musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
- 4) Nedojde-li k dohodě o rozsahu příslušenství bytu nebo o výši zálohové úhrady za užívání a za služby, určí je představenstvo družstva.

Čl. 42

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) S členem nájemcem družstevního bytu a s manželou společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Nájemce je povinen písemně oznámit družstvu veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jméno, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm b) občanského zákoníku.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

- 3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

Čl. 43

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat a podle možností i zlepšovat. Ustanovení předchozí věty se netýká zodpovědnosti družstva za stav bytu při převodu členských práv a povinností.
- 2) Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci).

Drobnými opravami v bytě nejsou:

- rozvody pitné a teplé užitkové vody až po bytový uzávěr ve stoupačce včetně,
- rozvod plynu až po uzávěr před spotřebiči včetně,
- rozvod elektrické energie až před bytové jističe,
- soustavy topení včetně radiátorů (ale ne radiátorové ventily),
- hlavní svislé kanalizační a dešťové svody,
- centrální odsávání,
- vnější nátěry oken.

Čl. 44

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se člen nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu TKR,

zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

Čl. 45

Člen nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 46

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

Čl. 47

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

Čl. 48

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena nájemce družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 49

Domovní řád

Podrobnosti o způsobu užívání družstevních bytů, společných prostor a zařízení domu a o používání plnění upravuje domovní řád družstva.

Čl. 50

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru)

- 1) Člen nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru) a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru). Pravidla výpočtu, rozúčtování, vyúčtování a termínů stanovuje směrnice schválená shromážděním delegátů.

Čl. 51

- 1) Člen nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
- 2) Stejně právo má člen nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Člen nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

Čl. 52

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem, které toto právo zakládají.

Čl. 53 zrušen

Čl. 54

Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z

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

Čl. 55

Právo společného nájmu družstevního bytu manželé zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu
- b) dohodou rozvedených manželů společných členů družstva, popřípadě rozhodnutím soudu
- c) smrtí jednoho z manželů
- d) zánikem nájmu družstevního bytu

Čl. 56

- 1) Nevzniklo-li manželům společné členství v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.

Čl. 57

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti je důvodem pro vyloučení člena z družstva dle čl. 26.
- 2) Nemůže-li nájemce ze závažných důvodů po delší dobu byt užívat a nesouhlasí-li družstvo bez vážných důvodů s tím, aby pronajatý byt nebo jeho část nájemce přenechal jinému do podnájmu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
- 3) Po skončení podnájmu podnajíemce nemá právo na náhradní podnájem.

Čl. 58

Výměna bytu

- 1) Člen nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem představenstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností.

Čl. 59 zrušen

Čl. 60

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě
- c) písemnou výpovědí člena nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce, aby skončila ke konci kalendářního měsíce.
- d) písemnou výpovědí družstva bez přivolení soudu podle ust. § 711 odst. 2 písm. a), b), c), d), e) občanského zákoníku
- e) písemnou výpovědí družstva s přivolením soudu podle ust. § 711a odst. 1 písm. a), b), c), d) občanského zákoníku
- f) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.

Čl. 61

Bytové náhrady

- 1) Člen nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není zajištěna odpovídající bytová náhrada. I bez zajištění bytové náhrady je povinen se z bytu vystěhovat, jestliže mu není třeba poskytnout ani náhradní byt, ani náhradní ubytování.
- 2) Co se rozumí v konkrétních případech bytovou náhradou, stanovuje občanský zákoník (§ 712).

Čl. 62

Nájem nebytových prostor

- 1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.
- 2) Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu manžely nevznikne.
- 3) Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje zvláštní předpis.

Čl. 63

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část nemůže člen nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení bez souhlasu představenstva družstva.

Čl. 64

Sloučení bytů

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen se souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

Čl. 65

Rozdělení bytů

- 1) Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru. Byt získaný rozdělením družstvo přiděluje podle pořadníku. Mimo pořadník přiděluje představenstvo družstva tento byt, jestliže k rozdělení bytu dojde na návrh člena nájemce družstevního bytu

ve prospěch příbuzného v přímé řadě, sourozence nebo jiných osob, žijících s nájemcem ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let, za předpokladu, že jsou členy družstva.

Čl. 66

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výšku členských podílů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

Část VI. Orgány družstva

Čl. 67

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

Čl. 68

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně. Členy orgánů dle čl 67 odst. 1 písmena a), b), c) a f) mohou být pouze členové nájemci. Pokud v průběhu volebního období dojde k porušení podmínky předchozí věty, mandát člena orgánu zaniká k datu nesplnění podmínky.
- 3) Volené orgány vykonávají své funkce i po uplynutí doby, na kterou byly zvoleny, a to do zvolení nových orgánů.

Čl. 69

- 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.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak.
- 4) K platnosti usnesení o přijetí stanov a jejich změn a o zániku družstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech delegátů shromáždění.

Čl. 70

- 1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen zletilí členové družstva, kteří jsou plně způsobilí k právním úkonům.
- 2) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, s péčí řádného hospodáře, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
- 3) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.
- 4) Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů může schválit i smír v této věci.
- 5) 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.
- 6) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, jehož je členem. Ten musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří

měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

- 7) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí. Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 8) Členům orgánů družstva je za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených shromážděním delegátů.
- 9) Každý člen je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo.
- 10) Ustanovení předchozího odstavce se nepoužije, vymáhá-li náhradu škody představenstvo.

Čl. 71

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti jako družstvo.
- 3) Pokud by počet členů orgánu měl rezignací klesnout pod jeho polovinu, skončí povinnost člena vykonávat funkci až zvolením nového orgánu.
- 4) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 5) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 6) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

- 7) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 8) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 72

- 1) O průběhu jednání všech kolektivních orgánů družstva se pořizují zápisy, které musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze
 - b) přijatá usnesení
 - c) výsledky hlasování
 - d) nepřijaté námitky 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) Zápisy podepisuje člen orgánu, který jednání řídil; zápisy o jednání shromáždění delegátů podepisují zvolení ověřovatelé zápisu.
- 4) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 5) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.
- 6) Schválení usnesení shromáždění delegátů družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 7 dnů ode dne jeho přijetí.

Čl. 73

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy, jednací řád a volební řád
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem, který sám určí

- c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují namísto odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, řádnou roční závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta
 - f) schvalovat statuty fondů
 - g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu
 - h) rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva
 - i) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy
 - j) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu (nebytového prostoru) a za plnění poskytovaná s užíváním bytu
 - k) určovat volební obvody delegátů a stanovit počet delegátů na nejbližší volební období i podmínky volby delegátů, přičemž platí zásada, že jedna samospráva má alespoň jednoho delegáta.
 - l) rozhodovat o uzavření smluv, na jejichž základě dochází k převodu podniku nebo jeho části, k nájmu podniku nebo jeho části, nebo zřizující zástavní právo k podniku nebo jeho části a o významných majetkových dispozicích
 - m) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty v souladu s § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku
 - n) schválit odměny členům představenstva a kontrolní komise
 - o) schválit odměny předsedovi a místopředsedovi představenstva a předsedovi kontrolní komise
- 3) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradil.
- 4) Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy představenstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

Čl. 74

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
- 2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpozději do čtyřiceti dnů, požádá-li o to písemně:
 - a) jedna třetina členů družstva
 - b) jedna třetina delegátů
 - c) kontrolní komise
- 3) Jestliže představenstvo nesvolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo do čtyřiceti dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání shromáždění delegátů, oprávněná svolat shromáždění delegátů sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popř. delegátů družstva.
- 4) Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději osm dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.
- 5) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, popřípadě tří delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání shromáždění delegátů. Ustanovení §182 odst.1 písm. a) obchodního zákoníku se použije přiměřeně.
- 6) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce, pokud nebyli současně zvoleni delegáty.

Čl. 75

- 1) Na jednání shromáždění delegátů se hlasuje veřejně, pokud shromáždění delegátů nerozhodne jinak.
- 2) Při hlasování má každý delegát jeden hlas.
- 3) Volby představenstva a kontrolní komise jsou tajné, nerozhodne-li nejvyšší orgán družstva, že se konají veřejným hlasováním.
- 4) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno

novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů, nejpozději však deset dnů před konáním náhradního shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet je-li přítomna alespoň 1/4 delegátů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných delegátů.

- 5) Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení shromáždění delegátů, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na shromáždění delegátů, které usnesení přijalo, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání tohoto shromáždění, a nebylo-li svoláno řádně do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jeho konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání shromáždění delegátů. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.
- 6) Jestliže je důvodem návrhu podle odst. 5, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo anebo, že obsah rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat žalobu do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání shromáždění delegátů. V ostatním se použijí ustanovení § 131 zákona, obchodního zákoníku obdobně.

Čl. 76

Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva; řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva; svolává a připravuje jeho jednání.

- 3) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 4) Představenstvo se volí z členů nájemců družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu (místopředsedy) představenstva. Předsedou představenstva může být zvolen pouze člen – nájemce družstevního bytu.
- 6) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise a zástupci odborové organizace pracovníků družstva.
- 7) Představenstvo má vždy lichý počet členů. Minimální počet členů představenstva je sedm, minimální počet náhradníků jsou tři. Počet členů představenstva a náhradníků schvaluje shromáždění delegátů před volbou členů představenstva na návrh řídicí volby představenstva na shromáždění delegátů.
- 8) Do představenstva mohou být zvoleny nebo kooptovány nejvýše dvě osoby, které jsou pracovníky družstva na plný, resp. částečný pracovní úvazek. .
- 9) Představenstvo zajišťuje vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva a spolu s roční účetní závěrkou ji v měsíčním předstihu předkládá k projednání delegátům.

Čl. 77

- 1) Schůzi představenstva svolává a řídí předseda (místopředseda) představenstva, popř. pověřený člen představenstva.
- 2) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 78

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

- 2) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) představenstva a další člen představenstva.
- 3) Představenstvo družstva schvaluje přijetí úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce bytových domů a jejich zajištění (s výjimkou zajištění zástavou domu či bytových nebo nebytových jednotek).
- 4) Členové nebo pracovníci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to v obchodním styku obvyklé.
- 5) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.
- 6) Představenstvo schvaluje členy komisí na výběrová řízení a členy likvidační komise majetku družstva. Členem výběrového řízení bude vždy pověřený zástupce samosprávy, které se výběrové řízení týká.

Čl. 79

Předseda představenstva

- 1) Předseda představenstva organizuje a řídí jednání představenstva.
- 2) Pokud je předseda představenstva pracovníkem družstva řídí zároveň běžnou činnost družstva.
- 3) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstva představenstvu.
- 4) Představenstvo hodnotí práci předsedy představenstva, a pokud je zaměstnancem družstva stanovuje mu základní i pohyblivou část mzdy. Představenstvo stanovuje ukazatele ovlivňující pohyblivou část mzdy předsedy představenstva a období hodnocení ukazatelů.
- 5) V případě jmenování ředitele družstva představenstvem družstva přechází na něj práva a povinnosti předsedy představenstva dle čl. 79 odst. 2,3 stanov.

Čl. 80

Řízení běžné činnosti družstva

- 1) Pokud je předseda představenstva pracovníkem družstva, řídí jeho činnosti v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovněprávních a ostatních obecně závazných právních předpisů.
- 2) Není-li předseda představenstva zaměstnancem družstva, řídí běžnou činnost družstva ředitel.
- 3) Představenstvo hodnotí práci ředitele družstva a stanovuje mu základní i pohyblivou část mzdy. Představenstvo stanovuje rovněž ukazatele ovlivňující pohyblivou část mzdy ředitele družstva a období hodnocení ukazatelů.

Čl. 81

Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda představenstva:

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

Čl. 82

Zastupování předsedy družstva

Předsedu představenstva po dobu jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění ve věcech uvedených v čl. 79 zastupuje pověřený místopředseda představenstva nebo jiný pověřený člen představenstva. Ve věcech uvedených v čl. 80 jej zastupuje vedoucí pracovník určený představenstvem případně organizačním řádem družstva.

Čl. 83

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a pracovníků družstva.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje sjednání nápravy.
- 4) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u 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. Pověřeni členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Čl. 84

- 1) Kontrolní komise se volí z členů nájemců družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou, nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členem kontrolní komise nemohou být členové představenstva a pracovníci družstva na plný, resp. částečný pracovní úvazek.
- 2) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise. Předsedou kontrolní komise může být zvolen pouze člen – nájemce družstevního bytu.
- 3) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 4) Kontrolní komise má vždy lichý počet členů. Minimální počet členů kontrolní komise je tři, minimální počet náhradníků jsou dva. Počet členů kontrolní komise a náhradníků schvaluje shromáždění

delegátů před volbou členů kontrolní komise na návrh řídicího volby kontrolní komise na shromáždění delegátů.

Čl. 85

- 1) Schůze kontrolní komise svolává její předseda, popř. pověřený člen kontrolní komise, podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 2) 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 pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Čl. 86

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti.
- 2) Jednotlivé družstevní domy, rodinné domky a nebytové prostory postavené podle samostatné projektové a rozpočtové dokumentace, jejichž výstavba byla samostatně financována, jsou samostatnými základními, ekonomickými středisky bytového hospodářství samosprávy.
- 3) Orgány, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.

Čl. 87

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové nájemci a vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti. Rozhodnutí samosprávy jsou závazná i pro ty členy samosprávy, kteří se schůze nezúčastní.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva
 - b) volí ze svého středu členy výboru samosprávy

- c) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti
 - d) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem. Delegátem, nebo jeho náhradníkem, může být zvolen pouze člen – nájemce družstevního bytu.
 - e) projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce na shromáždění delegátů
 - f) rozhoduje o případném odchylném způsobu úhrady drobných oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti čl. 43
 - g) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru.
- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne právnická osoba společenství vlastníků jednotek podle zákona, ztrácí samospráva pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Členové samosprávy se v tomto případě podílejí na rozhodování společenství vlastníků způsobem stanoveným v zákoně a čl. 95a těchto stanov.

Čl. 88

- 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) jedna třetina všech členů samosprávy
 - b) představenstvo družstva.
- 3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle předchozího odstavce do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 89

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 87 odstavec 2, písmeno f) a g) je třeba nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů samosprávy. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při rozhodování podle čl. 87, odstavec 2 písm. f) a g).
- 3) Hlasování na členské schůzi samosprávy je veřejné, pokud členská schůze samosprávy nerozhodne jinak.

Čl. 90

- 1) Člen samosprávy se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen nájemce družstevního 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 být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.
- 4) Člen, který má v jednom a tomtéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů, má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho členství samostatné a společné členství manželů, jehož je

účastníkem, 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.

Čl. 91

Výbor samosprávy

- 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 v okruhu působnosti samosprávy
 - b) sleduje technický stav objektů samosprávy. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů samosprávy a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy
 - e) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání rezerv na opravy a údržbu družstevního bytového fondu samosprávy
 - f) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledkem hospodaření samosprávy, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu
 - g) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy
 - h) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva
 - i) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 87 odstavec 2, písm. f) a g),

- j) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu, uzavíraných podle čl. 40.

Čl. 92

- 1) Počet členů výboru stanoví členská schůze samosprávy před zahájením voleb.
- 2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Podrobnosti volby výboru jsou předmětem jednacího a volebního řádu schváleného představenstvem

Čl. 93

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustanovující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu. Předsedou výboru samosprávy může být zvolen pouze člen – nájemce družstevního bytu.
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 3) Schůze výboru samosprávy členů účastníků výstavby svépomocí svolává jeho předseda rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc.
- 4) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědomeni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 5) Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.
- 6) 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 příslušné samosprávy.

Čl. 93a

Delegát

- 1) S ohledem na rozsah družstva není dobře možné svolávat členskou schůzi, proto stanovy určují, že v rozsahu jimi stanoveném plní působnost členské schůze shromáždění delegátů. Každý z delegátů

se volí stejným počtem hlasů s tím, že představenstvo může vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva určit odchylky spočívající v tom, že delegáti jsou voleni vždy za samosprávu.

- 2) Delegát je volen, případně odvoláván na členské schůzi samosprávy.
- 3) Delegátem může být jen člen nájemce.
- 4) Na jednání shromáždění delegátů je každý delegát pozván písemnou pozvánkou.
- 5) Delegát informuje samosprávu o jednání a výsledcích shromáždění delegátů.
- 6) Další podrobnosti voleb, jednání delegáta, jeho povinností, stanovuje jednací a volební řád schválený shromážděním delegátů.

Čl. 94

Pomocné orgány

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
- 2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
- 3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
- 4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.

Čl. 95

Jednací řád

Podrobnosti o činnosti orgánů družstva, o svolávání jejich schůzí, o jejich usnášení a rozhodování, vyhotovování zápisů apod., jakož i podrobnosti o ustavování a činnosti pomocných orgánů upravuje jednací řád, který schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 95a

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Družstvo pověřuje zastupováním ve společenství vlastníků v domech, jejichž je spoluvlastníkem, zmocněnce, a to podle těchto pravidel:
 - a) samospráva, v níž je zvolen a působí výbor samosprávy, uděluje představenstvo družstva toto zmocnění předsedovi výboru samosprávy. Takto zmocněný předseda může k výkonu svých povinností zmocnit jiného člena nájemce člena výboru samosprávy, který se pak stává zmocněncem družstva se všemi právy a povinnostmi, jak jsou určeny v tomto článku,
 - b) v samosprávách, v nichž je ustanoven správce objektu, uděluje představenstvo družstva toto zmocnění zpravidla správci objektu. Ten však nemůže zmocnit k výkonu práv a povinností zmocněnce jinou osobu,
 - c) představenstvo může udělit toto zmocnění i jiné fyzické nebo právnické osobě, pokud funkci zmocněnce nechce vykonávat předseda samosprávy nebo není-li zvolen výbor samosprávy družstva ve společenství vlastníků,
 - d) představenstvo může v jednotlivých případech již udělenou plnou moc odvolat po projednání na členské schůzi samosprávy. Jde o případy, kdy zmocněnec neplní svoji funkci, nebo ji plní tak, že by to poškozovalo zájmy družstva nebo samosprávy.
- 2) Zmocněnec družstva je povinen ve společenství vlastníků usilovat o umožnění účasti členům samosprávy na každém jednání společenství vlastníků. Zmocněnec zpravidla svolává členskou schůzi samosprávy na stejnou dobu, kdy bude jednat společenství vlastníků tak, aby mohl své rozhodování ve společenství vlastníků konzultovat se členy samosprávy. Zmocněnec je povinen informovat členy samosprávy včas a vhodným způsobem o termínu a místě každého jednání společenství vlastníků.
- 3) Zmocněnec družstva jedná a hlasuje ve společenství vlastníků v souladu s rozhodnutím členské schůze samosprávy. Pokud bylo schváleno v dané věci usnesení shromáždění delegátů nebo představenstva, je povinen při hlasování ve společenství vlastníků se řídit tímto usnesením.

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 96

Financování činnosti družstva

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy a rezervy.

Čl. 97

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.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek podle § 15 zákona číslo 72/92 Sb. a z jiných zdrojů.
- 3) Zálohové platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (nebytového prostoru) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených nejvyšším orgánem družstva.
- 4) Přebytek nebo schodek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva na návrh členské schůze samosprávy.

Čl. 98

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků, příp. z dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.

- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva k přidělení do nedělitelného fondu, příp. dalších zajišťovacích fondů a k rozdělení členům družstva.
- 4) Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, se stanoví v závislosti na výši základního členského vkladu, příp. další majetkové účasti člena na podnikání družstva.
- 5) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - a) z nedělitelného fondu
 - b) rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů
 - c) ze zajišťovacích fondů středisek ostatního hospodaření
 - d) snížením základních členských vkladů
 - e) kombinací výše uvedených způsobů.
- 6) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne nejvyšší orgán družstva o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

Čl. 99

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.
- 2) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50.000 Kč.
- 3) Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu.
- 4) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 100

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování družstva.

- 2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských podílů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, fond dodatečných členských vkladů, a další zajišťovací fondy.
- 3) Fond členských podílů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 101

Nedělitelný fond

- 1) Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
- 2) Nedělitelný fond lze použít jen na úhradu ztráty ostatního hospodaření. Fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

Čl. 102

Fond členských podílů

- 1) Fond členských podílů se tvoří z peněžního plnění na členský podíl.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo pořízením pozemku příslušejícího k domu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zvl. zákona.
- 4) Fond členských podílů se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů) a v rámci nich podle jednotlivých členů.

Čl. 103

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní

výstavby, příp. převodem z jiných kapitálových fondů nebo fondů ze zisku.

- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.
- 3) Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů).

Čl.103a

Doplňkový fond družstevní výstavby

- 1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů investičního majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby.

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

Čl.103b

Fond dodatečných členských vkladů

- 1) Fond se tvoří dodatečnými členskými vklady podle čl.17.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby nebo jiného kapitálového fondu.

Fond se snižuje při zániku členství vlastníka jednotky.

Čl. 104 zrušen

Čl. 105 zrušen

Čl.105a

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného členů nájemců a z úhrad vlastníků jednotek podle § 15 zákona číslo 72/94 Sb.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.

Čl. 106

Zajišťovací fondy

Družstvo vytváří další zajišťovací fondy

- a) zajišťovací fond ostatních středisek hospodaření
- b) Zajišťovací fond TKR
- c) případně další fondy dle rozhodnutí představenstva

Fondy se tvoří a používají podle ustanovení obecně platných právních předpisů.

Čl.106a zrušen

Část VIII.

Čl. 107 zrušen

Čl. 108

Zrušení a likvidace družstva

- 1) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením shromáždění delegátů,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku

- c) rozhodnutím soudu
 - d) uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno
 - e) dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno
- 2) O rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis
 - 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Čl. 109 zrušen

Čl. 110 zrušen

Čl. 111 zrušen

Čl. 112

Likvidace družstva

- 1) Zrušené družstvo vstupuje do likvidace, likvidátory jmenuje shromáždění delegátů.
- 2) Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává shromáždění delegátů. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.
- 3) Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu popř. dalšího členského vkladu.
- 4) Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromáždění delegátů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.
- 5) Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ust. § 70-75b obchodního zákoníku.

Část IX.

Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu

Čl. 113

- 1) Členové vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru) upravené v části V. stanov a které souvisí s právem být volen do volených orgánů družstva.
- 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.

Čl. 114

- 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, změnách, při nájmu bytu nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, popřípadě spoluužívacích práv,
 - b) udržovat byt (nebytový prostor) na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy,
 - c) odstranit závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají,
 - d) zdržet se provádění úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA a pod.). Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena.

- e) umožnit na požádání přístup do bytu, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, popř. domu jako celku.
- 2) Vlastník bytu má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízení domu.

Čl. 115

- 1) Další práva a povinnosti člena – vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu souvisejících s vlastnictvím bytu a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu jsou upraveny smlouvou o převedení družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce člena bytového družstva.
- 2) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu a to ve výši stanovené shromážděním delegátů.
- 3) V případě, že člen vlastní svůj byt (nebytový prostor) pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho vyplývají ze stanov a ze smlouvy o převedení vlastnictví družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 4) V případě převodu vlastnictví popř. uzavření nájemní smlouvy je člen vlastníka povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu.

Část X.

Společná ustanovení

Čl. 116

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
- 3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.

- 4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
- 5) O odvolání proti rozhodnutí předsedy představenstva rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
- 6) Představenstvo popř. předseda představenstva může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 117

Podněty členů

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

Čl. 118

Stížnosti, oznámení a podněty

Stížnosti, oznámení a podněty vyřizují podle jejich obsahu orgány družstva nebo jeho správní složka v souladu s ustanovením obecně závazných právních předpisů.

Čl. 119

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem 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 nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna

- a) při doručování písemností funkcionářem nebo pracovníkem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí
- b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

Čl. 120

Počítání času

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

Čl. 121 zrušen

Část XI.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 122

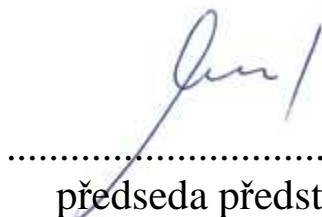
Pokud není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle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

Čl. 123


O žádostech a odvoláních členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Čl. 124

- 1) Dosavadní stanovy družstva se zrušují.
- 2) Tyto stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 26.5.2011 a nabývají účinnosti dnem schválení.



.....
předseda představenstva



.....
člen představenstva

-

¹⁾ Zákon č. 72/94 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů