



**Stavební bytové družstvo Škodovák
301 00 Plzeň, Edvarda Beneše 21**

STANOVY

**ve znění schváleném Shromážděním delegátů dne
11.6.2018**

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Obchodní firma: Stavební bytové družstvo Škodovák
- 2) Sídlo: Edvarda Beneše 21, 301 00 Plzeň
- 3) Stavební bytové družstvo Škodovák (dále jen družstvo) je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, v oddílu DrXXv, vložka 11 a má přiděleno identifikační číslo IČ 00039276.
- 4) Družstvo se ve smyslu ustanovení § 777 odst. 5 zák. č. 90/2012 Sb. v plném rozsahu podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen zákon) a jeho vnitřní právní poměry se řídí zákonem, zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a těmito stanovami.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.
- 5) S ohledem na vysoký počet členů družstva plní působnost členské schůze družstva v plném rozsahu shromáždění delegátů. Volební obvody pro volbu delegátů stanovuje představenstvo.

Část II. Činnosti družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) činnost za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů spočívající především v:
 - aa) organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domů a nebytových prostor,
 - ab) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor,
 - ac) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor,
 - ad) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním,
 - b) jiná činnost spočívající v podnikání v rámci živností:
 - ba) provádění staveb, jejich změn a odstraňování
 - bb) montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
 - bc) silniční motorová doprava-nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí
 - bd) zednictví
 - be) truhlářství, podlahářství
 - bf) vodoinstalatérství, topenářství
 - bg) zámečnictví, nástrojářství

- bh) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1až 3 živnostenského zákona
 - bch) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
 - c) nájem bytů a nebytových prostor fyzickým a právnickým osobám, které nejsou členy družstva za podmínek stanovených dále stanovami,
 - d) další jiná činnost prováděná na základě příslušného oprávnění vydaného dle platných právních předpisů.
- 3) Činnosti, při nichž účetní hodnota nabývaného či prodávaného majetku přesahuje 1 milión Kč podléhají schválení shromáždění delegátů s výjimkou nabývání bytů či nebytových prostor z prostředků bytového investičního fondu dle čl. 88 stanov družstva.

Část III. Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která má trvalý pobyt na území České republiky nebo právnická osoba, která má sídlo na území České republiky.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území České republiky.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Za člena družstva nemůže být přijat ten, kdo byl v minulosti z družstva vyloučen. O výjimce z tohoto pravidla může rozhodnout v konkrétním případě představenstvo.

Čl. 5

- 1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši stanovené platným sazebníkem poplatků a základního členského vkladu. Přistupující člen je povinen uhradit základní členský vklad nejpozději do 30 dnů od podání písemné přihlášky o přijetí za člena, a to buď na bankovní účet družstva, nebo hotově v jeho pokladně. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat obchodní firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí se nelze odvolat.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, a to do patnácti dnů ode dne rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Čl. 7

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.

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

Čl. 8

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

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

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

Čl. 10

Přeměna členství

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

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

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

Čl. 12

Členská práva

1. Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze samosprávy,
 - b) být volen do orgánů družstva, je-li plně svéprávným a nebyl-li ve své svéprávnosti omezen.
 - c) volit delegáta na shromáždění delegátů za volební okrsek samosprávy, v níž je členem, a účastnit se rozhodování samosprávy o návrzích k projednávaným otázkám na shromáždění delegátů,
 - d) účastnit se veškeré družstevní činnosti, předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva a být o jejich vyřízení informován,
 - e) podávat stížnosti nebo odvolání se k představenstvu proti rozhodnutí nižších orgánů družstva a ke shromáždění delegátů proti rozhodnutí představenstva a účastnit se projednávání svého podání bez hlasovacího práva,
 - f) převést svůj družstevní podíl na jinou fyzickou nebo právnickou osobu, která splňuje podmínky členství v družstvu,
 - g) na majetkové vypořádání s družstvem při zániku členství,
 - h) podávat stížnosti ke kontrolní komisi,
 - i) na základě písemné žádosti nahlížet do seznamu členů družstva;
 - j) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem;
 - k) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením dle platného sazebníku družstva schváleného představenstvem,
 - l) podílet se na představenstvem odsouhlasených výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.
2. Člen - nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru má kromě práv uvedených v odstavci 1 dále právo:
- a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vydaného oprávněným orgánem družstva, převodu nebo přechodu družstevního podílu,
 - b) na převod přiděleného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví po splnění zákonných podmínek pro tento převod stanovených a po úhradě nákladů vzniklých družstvu v souvislosti s převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ve výši stanovené představenstvem,
 - c) na roční vyúčtování zaplacených zálohových úhrad za nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a plnění služeb s tím spojených a jejich vypořádání podle zásad stanovených představenstvem.
3. Člen - vlastník bytu (nebytového prostoru) má kromě práv uvedených v odst. 1 dále:
- a) práva vyplývající z uzavřené „Smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena družstva“ ,
 - b) práva zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech domu a zařízení domu, ,
 - c) právo na pronájem za podmínek uvedených v další části Stanov (čl. 13 odst. 3 písmeno f).
4. Člen - žadatel o přidělení družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a člen bez jednotky je povinen:
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
 - b) oznamovat družstvu včas změny, které jsou podstatné pro vedení členské evidence,
 - c) uhradit stanovený další členský vklad dle čl. 15 a čl. 16 ve výši a lhůtě stanovené představenstvem v případě přidělení družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do nájmu,
 - d) převzít družstevní byt (družstevní nebytový prostor) na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené družstvem nebo uhradit družstvu finanční újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu nebo nebytového prostoru.

Čl. 13

Členské povinnosti

1. Každý člen - nájemce a vlastník bytu nebo nebytového prostoru je povinen zejména:
 - a) dodržovat platné právní předpisy, stanovy družstva a plnit usnesení orgánů družstva,
 - b) chránit majetek družstva a společné části objektů ve spoluvlastnictví členů, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně,
 - c) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisějící s užíváním bytu (nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě (nebytovém prostoru), povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva nebo na základě platného sazebníku poplatků,
 - d) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností,
 - e) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav bytu nebo nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů, bytů a nebytových prostor,
 - f) udržovat byt a jeho vnitřní zařízení (nebytový prostor) na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání,
 - g) neprovádět úpravy bytu a jeho zařízení (nebytového prostoru), jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektrotechnika, vzduchotechnika apod.) bez předchozího písemného souhlasu správce domu,
 - h) plnit svépomocné výkony ve společných prostorách domu stanovené domovním řádem, rozhodnutím členské schůze samosprávy nebo shromážděním vlastníků nebo poskytovat za ně odpovídající finanční úhradu,
 - i) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
2. Člen - nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru je mimo povinností uvedených v odst. 1 dále povinen:
 - a) uhradit v družstvem stanovené výši a termínu měsíční nájemné a zálohy na plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru dle čl. 35 stanov,
 - b) uhradit poplatek za zajišťování správy a další poplatky za úkony prováděné družstvem ve výši určené shromážděním delegátů a představenstvem,
 - c) uhradit další členský vklad dle čl. 15 stanov za účelem nákupu poměrné části pozemku podle podlahové plochy družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru v družstvem stanovené výši a termínu ve všech případech, kdy dům, jehož součástí je družstevní byt nebo nebytový prostor, byl vybudován na jiném než státním pozemku,
 - d) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

3. Člen - vlastník bytu nebo nebytového prostoru je mimo povinností uvedených v odst. 1 dále povinen:

- a) uhradit v družstvem stanovené výši a termínu měsíční zálohy na provoz domu a plnění spojená s užíváním bytu nebo nebytového prostoru dle čl. 37 stanov,
- b) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při pronájmu bytu (nebytového prostoru) nebo jeho části, který má ve svém vlastnictví, a při jiném nakládání s bytem (nebytovým prostorem) nerušil a neohrožoval ostatní uživatele bytů a nebytových prostorů,
- c) zajistit předepsané revize technických zařízení uvnitř bytu (nebytového prostoru) ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost obyvatel domu a domu jako celku,
- d) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech (nebytových prostorách) nebo na společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt (nebytový prostor) užívají,
- e) umožnit na požádání družstva přístup do bytu nebo nebytového prostoru, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, nebytových prostorů, popřípadě domu jako celku,
- f) v případě, že svůj byt (nebytový prostor) pronajme, zajistit v nájemní smlouvě s nájemcem plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho vyplývají ze stanov a ze „Smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva“ (nebytového prostoru) a ze „Smlouvy o zajištění správy společných částí domu“,
- g) v případě převodu vlastnictví (dalšího prodeje) nebo při uzavření nájemní smlouvy na byt nebo nebytový prostor, který je v jeho vlastnictví, oznámit tuto skutečnost neprodleně, nejpozději však do 30 dnů družstvu,
- h) plnit všechna další ustanovení a závazky vyplývající z podepsané „Smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva“ (nebytového prostoru) a „Smlouvy o zajištění správy společných částí domu“.

Čl. 14

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15 a čl. 16.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1 000,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Členský vklad vlastníka - člena družstva je roven základnímu členskému vkladu.
- 4) O případném zvýšení nebo snížení základního členského vkladu může rozhodnout shromáždění delegátů. Zvýšení základního členského vkladu může činit maximálně trojnásobek stávajícího základního členského vkladu.
- 5) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, její změny nebo zrušení je oprávněno schvalovat představenstvo.

Čl. 15

Další členský vklad - k jednotce a pozemku

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

Čl. 16

Další členský vklad - dodatečný

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady dalšího členského vkladu – k jednotce a pozemku podle článku 15 podmínit splacením dalšího členského vkladu – dodatečného podle tohoto článku. Jeho výši a splatnost stanoví představenstvo tak, aby součet dalších členských vkladů odpovídal výši tržní ceny obvyklé v regionu v době přidělení.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (družstevního nebytového prostoru) za člena družstva.

Čl. 17

Převod družstevního podílu

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 18

Převod části družstevního podílu

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

Čl. 19

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena družstva,
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena. To neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující.
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 20

Dohoda

- 1) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem.

Čl. 21

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců;

běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.

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

Čl. 22

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo závažným způsobem neoprávněně zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jiného člena družstva, nebo po dobu alespoň jednoho roku družstvu písemně neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) porušil jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu se budou vždy považovat tyto případy:
 - aa) neuhrazení zálohy na nájemné a plnění spojená s užíváním jednotky za období delší než 3 měsíce v součtu,
 - ab) ostatní pohledávky družstva kromě pohledávek dle předchozího písmene aa) přesáhly částku 5 000,- Kč včetně,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se vždy uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na množnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta, nejméně v délce 30 dnů. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů

(manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

- 6) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud člen družstva po dobu alespoň jednoho roku družstvu písemně neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, zveřejní se rozhodnutí představenstva o vyloučení na informační desce dle čl. 104 stanov.
- 7) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
- 8) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 23

Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela. K tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

Čl. 24

Zánik družstva

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

Čl. 25

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu,
 - b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná součtu základního členského vkladu a dalších členských vkladů dle čl. 15 a čl. 16,
 - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná základnímu členskému vkladu.

Čl. 26

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, shromážděním delegátů, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může družstvo na základě rozhodnutí představenstva uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 25 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 27

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen písemně oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 3) Člen je povinen družstvu písemně oznámit družstvu své bydliště, sídlo nebo jinou adresu pro doručování poštovních zásilek, na kterých mu lze poštovní zásilky či jiné písemnosti skutečně doručit.
- 4) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu za každé další potvrzení poplatek dle platného sazebníku.
- 5) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 6) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 7) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část IV.
Přidělování družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru,
vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu,
vznik vlastnického práva

Čl. 28

- 1) Družstvo přiděluje svým členům - žadatelům o družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor byty a nebytové prostory:
 - a) z nové výstavby - na základě smlouvy o zajištění výstavby družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostorů a postupu při jejich přidělování,
 - b) ze stávající zástavby - na základě podmínek upravených těmito stanovami.

Čl. 29

Nová výstavba

- 1) Nová výstavba (výstavba nových objektů, půdní vestavby, nástavby) může být zahájena po vytvoření vhodných legislativních a ekonomických podmínek, a to rozhodnutím shromáždění delegátů.
- 2) Smlouvy se členy družstva o zajištění výstavby družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a postupu při jejich přidělování musí být uzavřeny neprodleně po skončení fáze přípravy před započítáním vlastní výstavby.

Čl. 30

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu
(družstevního nebytového prostoru)

- 1) Družstvo přidělí uvolněný družstevní byt (nebytový prostor) ze stávající zástavby členovi družstva na základě podmínek upravených těmito stanovami.
- 2) Před přidělením družstevního bytu (nebytového prostoru) vyzve družstvo písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a čl. 16; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 3) Neuhradí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad, nebude mu družstevní byt (družstevní nebytový prostor) přidělen.
- 4) K uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se členem družstva může dojít v případech, kdy vůči členovi, kterému dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu, byla předmětná exekuce nebo výkon rozhodnutí pravomocně zastaven. Tento odstavec se vztahuje pouze na družstevní byt či družstevní nebytový prostor, jehož byl před zánikem svého členství člen nájemcem.

Čl. 31

Přenechání bytu (nebytového prostoru)
do nájmu na dobu určitou

- 1) Představenstvo může smlouvou o nájmu na dobu určitou přenechat do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor) nečlenovi družstva v případě, kdy se družstevní byt (družstevní nebytový prostor) nepodaří v rámci výběrového řízení přidělit podle čl. 30. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a čl. 16. Výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí v nájemní smlouvě odlišně od čl. 35 stanov.
- 2) Postup dle odstavce 1 lze uplatnit v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb družstva, nebo u těch členů, kterým již dříve zaniklo právo nájmu vyloučením nebo výpovědí s přivolením soudu, byt po uhrazení veškerých závazků vůči družstvu stále užívají a řádně plní povinnosti vyplývající z uzavřené smlouvy.
- 3) U bytů a nebytových prostor pořízených z prostředků bytového investičního fondu dle čl. 88 stanov nemusí uzavření nájemní smlouvy podle odst. 1 předcházet výběrové řízení na jeho přidělení.

- 4) Nájem dle smlouvy o nájmu podle odst. 1 může být sjednán nejdéle na 1 rok. Představenstvo může svým rozhodnutím smlouvu o nájmu opakovaně prodlužovat. Vždy však nejvíce o 1 rok.

Čl. 32

Vlastnictví bytů (nebytových prostorů) a spoluvlastnictví společných částí domu

- 1) Člen - vlastník nabývá vlastnického práva k bytu nebo nebytovému prostoru na základě „Smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví“ uzavřené v souladu s platnými právními předpisy, a to ke dni zápisu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí.
- 2) Spolu s nabytím vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru podle odst. 1 má člen - vlastník rovněž podílové spoluvlastnictví společných částí domu vymezených platnými právními předpisy a „Prohlášením vlastníka“.
- 3) Člen - vlastník bytové nebo nebytové jednotky je povinen uzavřít se správcem „Smlouvu o zajišťování správy společných částí domu“. Smlouva obsahuje předmět smlouvy, práva a povinnosti správce, povinnosti vlastníků při správě a provozu domu a další ustanovení o poskytování služeb a správy bytové nebo nebytové jednotky ve vlastnictví. Povinnost uzavřít „Smlouvu o zajišťování správy společných částí domu“ neplatí v případě, kdy již v domě vzniklo společenství vlastníků s právní subjektivitou.
- 4) Kromě práv a povinností z vlastnictví bytu (nebytového prostoru) vyplývajících ze stanov družstva má člen - vlastník dále práva a povinnosti vyplývající ze smluvních závazků, zejména ze „Smlouvy o převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví, „Smlouvy o zajišťování správy společných částí domu“ a platných právních předpisů.
- 5) Zasahuje-li vlastník do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství vlastníků nebo některého z vlastníků nařídit prodej bytu (nebytového prostoru).

Část V.

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta jinak, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jeho příslušenství a rozsah jeho užívání. Výpočet nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bude prováděn v evidenčním listu v souladu se zákonem. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
- 3) Původně uzavírané „Dohody o užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)“, eventuálně další písemné doklady upravující vztahy mezi družstvem jako pronajímatelem a členem družstva jako nájemcem, se považují za nájemní smlouvy podle ustanovení těchto stanov.

Čl. 34

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Se členem-nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha,

jakož i osoby, které žijí s členy-nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

- 2) Kromě práva užívat družstevní 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) Družstvo je povinno zajistit členu-nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 4) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce ohrožen, má člen-nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 5) Člen-nájemce má právo chovat v družstevním bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům a vlastníkům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, jdou tyto náklady k tíži majitele zvířete.
- 6) Členové-nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 7) Veškeré opravy v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru) související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen-nájemce (společní nájemci). Směrnicí družstva schválenou shromážděním delegátů jsou určeny opravy a udržovací práce, které se nepovažují za drobné opravy a drobné udržovací práce.
- 8) Nepostará-li se člen-nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu (družstevního nebytového prostoru), má družstvo právo učinit tak na svůj náklad samo a požadovat na členu - nájemci plnou úhradu vynaložených prostředků.
- 9) Člen-nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen odstranit poškození a závady, 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 opravit a požadovat od něho náhradu.
- 10) Člen-nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen bez zbytečného odkladu oznámit družstvu potřebu těch oprav v bytě (nebytovém prostoru), které jsou hrazeny z „Dlouhodobé zálohy na opravy a investice“ a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 11) Člen-nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě (nebytovém prostoru) bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 12) Pokud ví člen-nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že družstevní byt (družstevní nebytový prostor) bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen-nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen-nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností člena-nájemce.
- 13) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
- 14) Člen-nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím

pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

- 15) Člen-nájemce odevzdá družstevní byt (družstevní nebytový prostor) družstvu v den, kdy nájem končí. Družstevní byt (družstevní nebytový prostor) je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a v jeho užívání. Člen-nájemce je povinen odevzdat družstevní byt (družstevní nebytový prostor) ve stavu, v němž jej převzal, odstranit změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen-nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození družstevní bytu (družstevního nebytového prostoru), přecházejí do vlastnictví družstva.

Čl. 35

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

- 1) Člen-nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a investice a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). Plněním spojeným s užíváním bytu se rozumí zejména dodávky tepla, teplé vody, vodné a stočné.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) stanoví představenstvo s přihlédnutím k rozhodnutí samosprávy či shromáždění vlastníků ve věci výše příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice a s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Nájemné družstevního bytu se skládá z:
 - a) zálohy na splátku dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého na družstevní bytovou výstavbu,
 - b) zálohy na daň z nemovitostí, příp. další daně (darovací),
 - c) zálohy na pronájem pozemků,
 - d) zálohy na služby spojené s ostatními provozními náklady domu (el. energie, odměny funkcionářů, odpad, úklidy, pojištění společných částí domu atd.),
 - e) dlouhodobé zálohy na opravy a investice, jejíž výši schvaluje představenstvo na návrh členské schůze samosprávy (shromáždění vlastníků v domech, kde již vzniklo společenství vlastníků v souladu s platnými právními předpisy) v souladu s předpokládaným vývojem nákladů na opravy. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu,
 - f) poplatku na zajišťování správy.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí zálohově, vyjma poplatku na zajišťování správy určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 81, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do 25. dne příslušného měsíce.
- 5) Vyúčtování záloh na nájemné a plnění spojená s užíváním bytu za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- v termínech stanovených platnými právními předpisy.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy.
 - 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle předchozích odstavců je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
 - 8) Nezaplatí-li člen-nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení stanovený platnými právními předpisy.
 - 9) Prodlení se zaplacením nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu je považováno za hrubé porušení povinností člena družstva a je důvodem k vyloučení z družstva.
 - 10) Ustanovení článku 35 o platbách platí pro nájem garáží obdobně.

Čl. 36

Slevy na nájemném z družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Člen-nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru) nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání a kterou je povinno dle stanov odstranit na své náklady družstvo.
- 2) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.
- 3) O formě a výši poskytnuté slevy rozhodne představenstvo. Poskytnutá sleva jde k tíži příslušného střediska bytového hospodářství.

Čl. 37

Poplatky na provoz domu a plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) u členů - vlastníků

- 1) Člen-vlastník bytu (nebytového prostoru) má z podílového spoluvlastnictví společných částí domu povinnost hradit v poměrné výši vynaložené náklady na provoz a správu domu a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru).
- 2) Platby členů-vlastníků se skládají z:
 - a) záloh na služby spojené s ostatními provozními náklady domu (el. energie, odměny funkcionářů, odpad, úklidy, pojištění společných částí domu atd.),
 - b) dlouhodobé zálohy na opravy a investice, jejíž výši schvaluje členská schůze samosprávy (shromáždění vlastníků v domech, kde již vzniklo společenství vlastníků v souladu s platnými právními předpisy) v souladu s předpokládaným vývojem nákladů na opravy. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s vlastníkem bytu (nebytového prostoru) ani při přivedu vlastnických práv k jednotce,
 - c) záloh na plnění spojená s užíváním bytu (dodávky tepla, teplé voda, vodné a stočné),
 - d) poplatku na zajišťování správy.
- 3) Pro členy-vlastníky platí jako obecné podmínky pro stanovené platby a vyúčtování podmínky uvedené v článku 35 odst. 4 až 8 s tím, že nájemným se pro členy-vlastníky rozumí zálohy na služby spojené s ostatními provozními náklady domu a dlouhodobá záloha na opravy a investice,

- 4) Konkrétní podmínky plateb jsou uvedeny v evidenčním listu.
- 5) Nezaplatí-li člen-vlastník bytu nebo nebytového prostoru zálohy a poplatky podle odst. 2 a zjištěný nedoplatek z vyúčtování záloh podle čl. 35 odst. 6 do určeného dne splatnosti, je povinen zaplatit družstvu (správci) smluvní pokutu resp. úrok z prodlení stanovený platnými právními předpisy.

Čl. 38

Společný nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) manželů

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

Čl. 39

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a) dohodou rozvedených manželů,
- b) rozhodnutím soudu,
- c) smrtí jednoho z manželů,
- d) zánikem nájmu družstevního bytu.

Čl. 40

- 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.

Čl. 41

Podnájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo jeho části

- 1) Pronajatý družstevní byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem představenstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 22.

Čl. 42

Nájem družstevních nebytových prostor

O nájmu družstevních nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Čl. 43

Sloučení a rozdělení družstevního bytu

- 1) Družstevní byt je možné sloučit se sousedním družstevním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných družstevních bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.

- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení družstevního bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.
- 3) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
- 4) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených družstevních bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.
- 5) Byt získaný rozdělením družstevního bytu přiděluje představenstvo.

Čl. 44

Zajištění řádného využití bytů

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

Čl. 45

Zánik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) zaniká:
 - a) zánikem členství člena-nájemce družstevního bytu podle čl. 19,
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem-nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě,
 - c) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo se členem-nájemcem jinak,
 - d) vznikem vlastnictví člena-nájemce k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.
- 2) Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), je povinen družstevní byt (družstevní nebytový prostor) vyklidit bez nároku na jakoukoliv náhradu.

Čl. 46

Domovní řád

Družstvo za účelem zabezpečení řádného užívání bytů, nebytových prostorů, společných prostor a zařízení a plného využití služeb v domech a objektech, které družstvo vlastní a spravuje, vydává domovní řád. Domovní řád je podrobnou normou pro jednotlivé oblasti v domě, která vytváří členům potřebné prostředí pro výkon jejich práv spojených s bydlením. Domovní řád schvaluje shromáždění delegátů.

Část VI.

Orgány družstva

Čl. 47

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů,
- b) představenstvo,
- c) předseda představenstva,
- d) kontrolní komise,
- e) členská schůze samosprávy,
- f) výbor samosprávy,

Čl. 48

- 1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva fyzické osoby starší 18 let, které splňují podmínky jiných právních předpisů.
- 2) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18 let, která je svéprávná a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Čl. 49

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

Čl. 50

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
- 3) Návrhy na kandidáty do volených orgánů družstva mohou předkládat členské schůze samospráv, představenstvo a kontrolní komise.
- 4) Konečnou kandidátní listinu pro volby členů představenstva schvaluje a shromáždění delegátů předkládá kontrolní komise.
Konečnou kandidátní listinu pro volby členů kontrolní komise schvaluje a shromáždění delegátů předkládá představenstvo.

Čl. 51

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákony a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Čl. 52

- 1) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, jehož je členem. Příslušný orgán 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.
- 2) Členům orgánů družstva: delegátům, členům představenstva, kontrolní komise a výborů samospráv přísluší za výkon jejich funkce odměna přiměřená požadavkům na odbornou a časovou náročnost dané funkce, včetně úhrady případných nákladů spojených s výkonem jejich funkce. Zásady pro stanovení odměn volených funkcionářů schvaluje shromáždění delegátů.
- 3) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním

období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Čl. 53

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

Čl. 54

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgán usnést na hlasování tajném.
- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním skutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 55

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

Čl. 56

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) V zápise se na vyžádání jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 4) Předchozí odstavec 3 se nevztahuje na tajné hlasování.
- 5) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 6) Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační

desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

- 7) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád družstva.

Čl. 57

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové družstva své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád,
 - c) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - d) schvalovat zásady hospodaření družstva,
 - e) schvalovat řádnou, mimořádnou popřípadě mezitímní účetní závěrku, rozdělení zisku či způsob úhrady případné ztráty,
 - f) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
 - g) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
 - h) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - i) schvalovat statuty fondů,
 - j) volit a odvolávat členy představenstva a členy kontrolní komise,
 - k) rozhodovat o stanovení odměny pro členy představenstva, kontrolní komise a členy jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
 - l) rozhodovat na návrh představenstva o stanovení odměny pro delegáty,
 - m) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
 - n) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - o) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - p) rozhodovat o přeměně družstva,
 - q) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - r) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - s) schvalovat zprávu likvidátora a rozhodovat o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - t) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
- 3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
- 4) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na témže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
- 5) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
- 6) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po

doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.

- 7) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
- 8) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo se družstvo dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 9) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva.
- 11) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit,
 - c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů,
 - d) program shromáždění delegátů.
- 12) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 13) Družstvo je povinno informovat své členy prostřednictvím informační desky o způsobu a místě seznámení se s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů.
- 14) Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

Čl. 58

- 1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.

- 3) Každý delegát má jeden hlas.
- 4) Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti prostřednictvím informační desky družstva.
- 5) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud jiný právní předpis nevyžaduje vyšší počet potřebných hlasů.
- 6) V případě rozhodování o:
 - a) uhrazovací povinnosti,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměně družstvaje shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.
- 7) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
- 8) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.
- 9) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.
- 10) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 11) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva,
 - d) schválení převodu nebo zastavení družstva nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury družstva nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 12) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.

Čl. 59

- 1) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo v souladu s těmito stanovami a volebním řádem. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, přičemž žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Za každý volební obvod může být zvolen též jeden náhradník delegáta. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
- 2) Volební obvody jsou vytvořeny tak, aby se počet členů zařazených do těchto obvodů neodchyloval od stanoveného počtu 200 o ± 50 . Do těchto volebních obvodů jsou zařazováni členové, kteří jsou nájemci bytů či nebytových prostor ve vlastnictví družstva anebo kteří jsou vlastníky bytů či nebytových prostor, které byly jako jednotky vymezeny v budovách, jež byly předmětem vlastnictví družstva.

- 3) Členové, kteří nesplňují kritéria vymezená v odst. 2 shora, jsou zařazováni do samostatných volebních obvodů, které jsou vytvářeny tak, aby se počet členů zařazených do těchto obvodů neodchyloval od stanoveného počtu 500 o ± 100 .
- 4) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
- 5) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
- 6) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
- 7) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
- 8) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.
- 9) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
- 10) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.
- 11) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
- 12) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.
- 13) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

Čl. 60

- 1) Každý člen družstva, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva.
- 2) Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že
 - a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem,
 - b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění není zvolen delegát ani jeho náhradník,

- c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval,
 - d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.
- 3) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře.
 - 4) Nebylo-li právo podle odst.1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

Čl. 61

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva. Představenstvo řídí činnost družstva, při obchodním vedení družstva samostatně nakládá s finančními prostředky družstva s péčí řádného hospodáře a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 3) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti místopředseda nebo jiný předsedou pověřený člen představenstva.
- 4) Právní jednání družstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

Čl. 62

- 1) Představenstvo má 8 členů.
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do konání příštího shromáždění delegátů.
- 6) Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 7) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen předseda) a dva místopředsedy. Jmenuje a odvolává ředitele družstva a jeho náměstka.

Čl. 63

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda popř. pověřený člen představenstva písemnou pozvánkou zaslou vsem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů

představenstva lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.

- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc v souladu se schváleným plánem práce představenstva. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 4) Představenstvo rozhoduje hlasováním. Usnesení je přijato, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.

Čl. 64

Předseda představenstva

Předsedovi přísluší:

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
- b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami.

Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

Čl. 65

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda představenstva:

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

Čl. 66

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá:
 - a) smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 odst. 2 písm. a)
 - b) smlouvy o převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví podle čl. 12 odst. 2 písm. b),
 - c) dohody o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 45,
 - d) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 31.
- 2) Předseda představenstva dále:
 - a) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
 - b) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 41,
 - c) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 44 odst. 2.
- 3) O žádosti členů podle odst. 2 rozhoduje předseda představenstva nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
- 4) O své činnosti podle odst. 1 a 2 informuje předseda představenstvo.

Čl. 67

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je

nezávislá.

- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Totéž platí i ve vztahu k řediteli družstva. Pověření členové kontrolní komise se mohou zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Čl. 68

- 1) Kontrolní komise má 4 členy.
- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do konání příštího shromáždění delegátů.
- 6) Členové kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 7) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Čl. 69

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za dva měsíce v souladu se schváleným plánem práce kontrolní komise.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 4) Kontrolní komise rozhoduje hlasováním. Usnesení je přijato, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy kontrolní komise.

Čl. 70

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet a okruh její působnosti.

- 2) Pro budovy, jejichž spoluvlastníci nejsou členy společenství vlastníků jednotek jakožto právnické osoby, je samospráva vymezena obvykle shodně se střediskem bytového hospodářství vymezeným čl. 80 Stanov.
- 3) Pro budovy, jejichž spoluvlastníci jsou členy společenství vlastníků jakožto právnické osoby, jsou jednotlivé samosprávy vymezeny shodně s volebními obvody dle čl. 59 odst. 2 stanov.
- 4) Nebydlící členové družstva bez jednotky jsou zařazováni do samospráv, které jsou totožné s volebním obvodem dle čl. 59 odst. 3 stanov. Tyto samosprávy nejsou vázány na konkrétní budovy.
- 5) Samospráva se může vnitřně dělit na ekonomicky nezávislá střediska bytového hospodářství v těch případech, kde v rámci samosprávy jsou jednotlivé domy nebo objekty nesloužící k bydlení postavené podle samostatné projektové a rozpočtové dokumentace a jejichž výstavba byla samostatně financována.
- 6) Úkolem samosprávy je podílet se přímou účastí na řešení ekonomických a technických otázek v působnosti samosprávy a prostřednictvím volených delegátů na shromáždění delegátů na hospodářské činnosti družstva.
- 7) Členy samosprávy jsou všichni členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) nebo vlastníci bytů či nebytových prostor nacházejících se v budově či budovách spadajících do okruhu působnosti samosprávy. Ostatní členy zařazuje do jednotlivých samospráv představenstvo.
- 8) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.
- 9) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zvláštního právního předpisu, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou těmito zvláštními předpisy vyhrazeny rozhodnutí orgánů společenství vlastníků.

Čl. 71

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.
- 2) Členská schůze samosprávy dle čl. 70 odst. 2 stanov zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
 - b) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu,
 - c) projednává návrhy na úpravu výše dlouhodobých záloh na opravy, údržbu a dodatečné investice a spolurozhoduje o jejich čerpání,
 - d) 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,
 - e) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který samo určí,
 - f) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
 - g) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem,
 - h) projednává zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů,
 - i) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru.
- 3) Členská schůze samosprávy dle čl. 70 odst. 3 stanov zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
 - b) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který samo určí,
 - c) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti a o činnosti družstva,
 - d) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem,

Čl. 72

- 1) Členskou schůzi samosprávy dle čl. 70 odst. 2 svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 2) Členskou schůzi samosprávy dle čl. 70 odst. 3 svolává výbor samosprávy podle potřeby.
- 3) Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
 - b) představenstvo družstva,
 - c) delegát samosprávy.
- 4) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 5) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 6) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 73

- 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 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.

Čl. 74

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen - nájemce družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich a zúčastňuje se jejich členských schůzí. Může však být zvolen pouze do jednoho výboru samosprávy a být zvolen delegátem nebo náhradníkem pouze jednou členskou schůzí samosprávy.
- 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. 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 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 samosprávy, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1 až 4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

Čl. 75

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy složený z členů družstva. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.

- 2) Výbor samosprávy dle čl. 70 odst. 2 stanov zejména:
- a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
 - b) sleduje technický stav objektů příslušného střediska bytového hospodářství a upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
 - e) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru); eventuální zjištěné nedostatky projednává s odborně příslušnými zaměstnanci družstva,
 - f) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice,
 - g) zabezpečuje na základě finanční potřeby plánovaných oprav, údržby a dodatečných investic dostatek finančních prostředků na účtu dlouhodobých záloh, v případě potřeby navrhuje členské schůzi k odsouhlasení úpravu výše příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice,
 - h) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a družstevních nebytových prostor a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu,
 - i) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu),
 - j) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko,
 - k) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
 - l) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
 - m) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu, uzavíraných podle čl. 31.
- 3) Pokud v okruhu samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zvláštního právního předpisu, upravuje vztah výboru samosprávy k tomuto společenství část VIII. Stanov.

Čl. 76

- 1) Výbor samosprávy dle čl. 70 odst. 2 má minimálně 3 členy.
- 2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 3) Při volbě výboru samosprávy se pokud možno přihlíží k poměrnému zastoupení členů-nájemců a členů-vlastníků.
- 4) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 5) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za rok.
- 6) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru informováni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 7) Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy.
- 8) 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.
- 9) V případě samospráv vzniklých podle čl. 70 odst. 3 a odst. 4 Stanov může být výbor

samosprávy nahrazen zvoleným delegátem nebo náhradníkem delegáta. Výbor se schází dle potřeby a zajišťuje plnění úkolů v rozsahu čl. 71 odst. 3 stanov.

Čl. 77

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. 78

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

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

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 79

Financování činnosti družstva

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.
- 2) K zajištění své hospodářské činnosti vytváří družstvo příslušné fondy.

Čl. 80

Bytové hospodaření

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z úhrad nájemců a vlastníků bytů a nebytových prostor v domě za plnění spojená nebo související s užíváním bytů nebo nebytových prostor, úhrad nájemného dle čl. 35 vyjma poplatku na zajišťování správy, případně z jiných zdrojů.
- 3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt nebo nebytový prostor.

Čl. 81

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správa, údržba aj.) získává družstvo zejména z poplatků na zajišťování správy hrazených nájemci a vlastníky bytů a nebytových prostor, odměn od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, tržeb za pronájem nebytových prostor, z tržeb a realizace vlastních výkonů, z finančních výnosů, případně z dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.

- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - z nedělitelného fondu,
 - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů,
 - ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
 - kombinací výše uvedených způsobů.

Čl. 82

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond.
- 3) Dále družstvo vytváří:
 - a) fond dalších členských vkladů k jednotce a pozemku podle čl. 15,
 - b) fond dalších členských vkladů dodatečných podle čl. 16,
 - c) fond družstevní výstavby,
 - d) bytový investiční fond,
 - e) sociální fond,
 - f) fond odměnpřípadně další zajišťovací fondy dle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 4) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.

Čl. 83

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů
- 2) Základní a další členské vklady se evidují analyticky podle jednotlivých vkladů.

Čl. 84

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů na základě rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 2) Nedělitelný fond lze použít na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných fondů družstva po předchozím souhlasu shromáždění delegátů.
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Čl. 85

Fond dalších členských vkladů k jednotce a pozemku

- 1) Fond dalších členských vkladů k jednotce a pozemku podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení společných částí domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením společných částí domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu.
- 3) Fond se snižuje při bezúplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena-nájemce podle jiného právního předpisu nebo při vrácení dalšího členského vkladu členovi družstva po uvolnění družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

Čl. 86

Fond dalších dodatečných členských vkladů

- 1) Fond dalších dodatečných členských vkladů, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16.
- 2) Vklady členů na tento fond se evidují v nominální hodnotě na samostatném účtu.
- 3) Fond se snižuje při vrácení dalšího dodatečného členského vkladu členovi družstva po uvolnění družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, jehož přidělení bylo podmíněno splacením dalšího dodatečného členského vkladu.
- 4) Prostředky fondu lze se souhlasem shromáždění delegátů použít na financování investičních výdajů a k převodu do jiných fondů družstva.

Čl. 87

Fond družstevní výstavby

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

Čl. 88

Bytový investiční fond

- 1) Bytový investiční fond lze dotovat v rámci schvalování návrhu na rozdělení hospodářského výsledku, převodem z nedělitelného fondu nebo z fondu dalších dodatečných členských vkladů, eventuálně z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů družstevních bytů a družstevních nebytových prostor pronajímaných v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účetně odpisuje.
- 2) Prostředky fondu lze použít na pořízení bytů či nebytových prostor do majetku družstva za účelem jejich pronajímání podle čl. 31.
- 3) Pořizování bytů a nebytových prostor z prostředků bytového investičního fondu do výše jeho zůstatku je plně v kompetenci představenstva. Výroční shromáždění delegátů bude o pořízených bytech a nebytových prostorách průběžně informováno v rámci zprávy o činnosti představenstva.

Čl. 89

Sociální fond

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

Čl. 90

Fond odměn

- 1) Fond odměn se tvoří z rozdělení zisku střediska ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 2) Fond odměn se používá k výplatě odměn zaměstnancům, funkcionářům a členům družstva ve výši stanovené představenstvem.
- 3) Nevyčerpaný zůstatek k 31. 12. příslušného roku se převádí do následujícího kalendářního roku.

Čl. 91

Dlouhodobá záloha na opravy a investice (DZOI)

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky nájemců a vlastníků bytů a nebytových prostor ve výši schválené členskou schůzí nebo shromážděním vlastníků, pokud v domě vzniklo společenství vlastníků podle zvláštního právního předpisu.
- 2) O způsobu úhrady případného schodku zdrojů ke krytí oprav střediska bytového hospodářství rozhodne představenstvo.
- 3) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
- 4) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravuje směrnice družstva schválená shromážděním delegátů.
- 5) Zálohu nebo její část lze členovi-nájemci, resp. vlastníkovi vrátit, rozhodne-li o tom potřebnou většinou členská schůze nebo představenstvo.
- 6) Záloha nepoužitá v příslušném kalendářním roce se členům družstva ani vlastníkům nevrací, ale přechází do následujícího roku.

ČÁST VIII

DRUŽSTVO, SAMOSPRÁVNÉ ORGANIZACE, SPOLEČENSTVÍ, ČLENOVÉ, VLASTNÍCI

Čl. 92

Základní vztahy

- 1) Ustanovení článku 70 - 76 platí v plném rozsahu pro samosprávy, kde v rozsahu jejich působnosti jsou všichni členové nájemci družstevních bytů a družstevních nebytových prostor.
- 2) Vlastnický vztah člena k bytové a nebytové jednotce vzniká vkladem vlastnického práva provedeným na základě „Smlouvy o převodu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do vlastnictví“ do katastru nemovitostí se zpětnými účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad katastrálnímu úřadu doručen.
- 3) Vlastník bytové a nebytové jednotky může rozhodnout o svém členství v družstvu za podmínek článku 19.
- 4) Nabytím účinnosti prvního převodu jednotky do vlastnictví fyzické osoby v domě vymezeném v „Prohlášení vlastníka“ vzniká společenství vlastníků podle zvláštního právního předpisu.
- 5) Společenství vlastníků tvoří všichni vlastníci bytových a nebytových jednotek v domech vymezených „Prohlášením vlastníka“:
 - a) vlastníci - fyzické a právnické osoby po splnění podmínek odst. 2 a 3 tohoto článku,
 - b) družstvo jako vlastník bytových a nebytových jednotek užívaných členy - nájemci,
 - c) družstvo jako vlastník nebytové jednotky, která při výstavbě nebyla hrazena z dalších členských vkladů dle čl. 15.

Postavení jednotlivých vlastníků podle písmene a) - c) je dáno vahou hlasů - určeného podílu vlastnických práv ke společným částem domu. Tato váha je odvozena z podílu podlahové plochy vlastněné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

Čl. 93

Společenství vlastníků bez právní subjektivity

1. Společenství vlastníků bez právní subjektivity (dále jen společenství) vzniklé za podmínek článku 92 odst. 4 a 5 je organizační jednotkou družstva v rámci samosprávy. V souladu s čl. 80 odst. 1 je zároveň základní ekonomickou jednotkou.
2. Činnost společenství se řídí ustanoveními zvláštních právních předpisů. Stanovami družstva se řídí v těch případech, kdy je výslovně uvedeno, že jde o společenství. V ostatních případech se stanovy použijí přiměřeně.

3. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků (členská schůze samosprávy),
 - b) výbor společenství (jeho funkci vykonává výbor samosprávy až do dosažení právní subjektivity a volby výboru dle zvláštního právního předpisu).
4. Společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění. Při hlasování na shromáždění je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu vlastníků jednotek na společných částech domu (čl. 92 odst. 5). Ustanovení o počtu hlasů potřebných k platnosti usnesení v jednotlivých případech je upraveno zvláštním právním předpisem.
5. Družstvo, jako vlastník bytových a nebytových jednotek užívaných členy nájemci, deleguje rozhodnutím představenstva svá práva na zastupování ve společenství v jednotlivých domech v nezbytném rozsahu na své zmocněnce. Zmocněnce jmenuje po dohodě s výborem společenství. Ve společenství, kde je ustanoven pověřený pracovník, je zároveň jmenován zmocněncem. Představenstvo může po projednání plnou moc odvolat.
6. 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 a informovat členskou schůzi samosprávy. Pokud o dané problematice členská schůze nejednala, je povinen si k tomu stanovisko členské schůze dodatečně vyžádat.
7. Správu, provoz a opravy společných částí domu zajišťuje družstvo, které bylo původním vlastníkem budovy. SBD Škodovák plní povinnosti správce podle zvláštního právního předpisu, těchto stanov a na základě „Smlouvy o zajišťování správy společných částí domu“ samosprávnými orgány družstva svým správním aparátem.

Čl. 94

Společenství vlastníků s právní subjektivitou

1. Společenství vlastníků jako právnická osoba vzniká za podmínek stanovených zvláštními právními předpisy.
2. Členové společenství mohou zůstat členy družstva při splnění podmínek daných těmito stanovami.
3. Jestliže ve společenství vlastníků s právní subjektivitou zůstávají ještě členové nájemci, jejich vztahy k družstvu jako vlastníku těchto jednotek zůstávají nezměněny. Tito členové nájemci jsou ve společenství zastupováni zmocněncem družstva. Ustanovení o zastupování podle článku 93 odst. 5 a 6 těchto stanov se použijí obdobně.
4. Družstvo se může za podmínek stanovených zvláštními právními předpisy ucházet o výkon funkce statutárního orgánu společenství. V případě zvolení je funkce statutárního orgánu a správce vykonávána volenými orgány a zaměstnanci družstva.

Část IX.

Zrušení a likvidace družstva

Čl. 95

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

Čl. 96

- 1) O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
- 2) Toto rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 4) Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.

- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Čl. 97

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

Čl. 98

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

Čl. 99

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

Část X. Společná ustanovení

Čl. 100

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

Čl. 101

Podněty členů

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

Čl. 102

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím elektronické pošty, datovou schránkou nebo

prostřednictvím zákaznického portálu, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známo.

- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami, jiným vnitrodružstevním předpisem nebo zvláštním právním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem nebo dopisem do vlastních rukou je splněna:
 - a) jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou,
 - b) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne,
 - c) doručením do datové schránky člena zřízené v souladu se zvláštním právním předpisem.
- 4) Zveřejňování informací obecného charakteru týkajících se všech členů družstva je prováděno prostřednictvím informační desky.

Čl. 103

Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Pripadne-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. 104

Informační deska

- 1) Družstvo zřídí ke dni nabytí účinnosti těchto stanov ve svém sídle informační desku, která je přístupná v provozní době zákaznického centra všem členům.
- 2) Informace zveřejňované na informační desce v sídle družstva jsou dostupné všem členům i na internetových stránkách družstva.
- 3) Informace musí být zveřejněny na informační desce 15 kalendářních dnů od data vyvěšení.

Část XI.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 105

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

Čl. 106

V rámci činnosti je družstvo oprávněno zpracovávat osobní údaje členů družstva v souladu s platnými právními předpisy.

Čl. 107

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

Stanovy se mění ve svém plném rozsahu tímto novým zněním přijatým shromážděním delegátů dne 11.6.2018.

OBSAH:

ČÁST I - ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

čl. 1	str. 2
čl. 2	str. 2

ČÁST II - ČINNOST DRUŽSTVA

čl. 3	str. 2
-------	--------

ČÁST III - ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

čl. 4 - vznik členství	str. 3
čl. 5	str. 3
čl. 6 - družstevní podíl	str. 3
čl. 7 - společné členství manželů	str. 3
čl. 8	str. 4
čl. 9 - splnutí družstevních podílů	str. 4
čl. 10 - přeměna členství	str. 4
čl. 11 - rozdělení družstevního podílu	str. 4
čl. 12 - členská práva	str. 4
čl. 13 - členské povinnosti	str. 6
čl. 14 - členský vklad	str. 7
čl. 15 - další členský vklad - k jednotce a pozemku	str. 7
čl. 16 - další členský vklad -dodatečný	str. 8
čl. 17 - převod družstevního podílu	str. 8
čl. 18 - převod část družstevního podílu	str. 8
čl. 19 - zánik členství	str. 8
čl. 20 - dohoda	str. 8
čl. 21 - vystoupení	str. 8
čl. 22 - vyloučení člena z družstva	str. 9
čl. 23 - přechod družstevního podílu	str. 10
čl. 24 - zánik družstva	str. 10
čl. 25 - vypořádací podíl	str. 10
čl. 26 - splatnost vypořádacího podílu	str. 11
čl. 27 - seznam členů	str. 11

ČÁST IV - PŘIDĚLOVÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU A NEBYTOVÉHO PROSTORU, VZNIK PRÁVA NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU, VZNIK VLASTNICKÉHO PRÁVA

čl. 28	str. 12
čl. 29 - nová výstavba	str. 12
čl. 30 - vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)	str. 12
čl. 31 - přenechání bytu (nebytového prostoru)	

do nájmu na dobu určitou	str. 12
čl. 32 - vlastnictví bytů (nebytových prostorů) a spoluvlastnictví společných částí domu	str. 13

ČÁST V - NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU – DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU

čl. 33 - vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)	str. 13
čl. 34 - práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)	str. 13
čl. 35 - nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)	str. 15
čl. 36 - slevy na nájemném z družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)	str. 16
čl. 37 - poplatky na provoz domu a plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) u členů - vlastníků	str. 16
čl. 38 - společný nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)	str. 17
čl. 39	str. 17
čl. 40	str. 17
čl. 41 - podnájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo jeho části	str. 17
čl. 42 - nájem družstevních nebytových prostor	str. 17
čl. 43 - sloučení nebo rozdělení bytu	str. 17
čl. 44 - zajištění řádného využití družstevních bytů	str. 18
čl. 45 - zánik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)	str. 18
čl. 46 - domovní řád	str. 18

ČÁST VI - ORGÁNY DRUŽSTVA

čl. 47	str. 18
čl. 48	str. 19
čl. 49	str. 19
čl. 50	str. 19
čl. 51	str. 19
čl. 52	str. 19
čl. 53	str. 20
čl. 54	str. 20
čl. 55	str. 20
čl. 56	str. 20
čl. 57 - shromáždění delegátů	str. 21
čl. 58	str. 22
čl. 59	str. 23
čl. 60	str. 24

čl. 61 - představenstvo	str. 25
čl. 62	str. 25
čl. 63	str. 25
čl. 64 - předseda	str. 26
čl. 65 - organizování práce představenstva	str. 26
čl. 66 - rozhodování o bytových otázkách	str. 26
čl. 67 - kontrolní komise	str. 26
čl. 68	str. 27
čl. 69	str. 27
čl. 70 - samospráva	str. 27
čl. 71 - členská schůze samosprávy	str. 28
čl. 72	str. 29
čl. 73	str. 29
čl. 74	str. 29
čl. 75 - výbor samosprávy	str. 29
čl. 76	str. 30
čl. 77 - pomocné orgány	str. 31
čl. 78 - zastupování družstva ve společenství vlastníků	str. 31

ČÁST VII - HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

čl. 79 - financování činnosti družstva	str. 31
čl. 80 - bytové hospodářství	str. 31
čl. 81 - ostatní hospodaření	str. 31
čl. 82 - fondy družstva	str. 32
čl. 83 - základní kapitál	str. 32
čl. 84 - nedělitelný fond	str. 32
čl. 85 - fond dalších členských vkladů k jednotce a pozemku	str. 32
čl. 86 - fond dalších dodatečných členských vkladů	str. 33
čl. 87 - fond družstevní výstavby	str. 33
čl. 88 - bytový investiční fond	str. 33
čl. 89 - sociální fond	str. 33
čl. 90 - fond odměn	str. 33
čl. 91 - dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice	str. 34

ČÁST VIII - DRUŽSTVO, SAMOSPRÁVNÉ ORGANIZACE, SPOLEČENSTVÍ, ČLENOVÉ - VLASTNÍCI

čl. 92 - základní vztahy	str. 34
čl. 93 - společenství vlastníků bez právní subjektivity	str. 34
čl. 94 - společenství vlastníků s právní subjektivitou	str. 35

ČÁST IX - ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

čl. 95	str. 35
čl. 96	str. 35
čl. 97	str. 36
čl. 98	str. 36
čl. 99	str. 36

ČÁST X - SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	
čl. 100	str. 36
čl. 101 -podněty členů	str. 36
čl. 102 - doručování	str. 36
čl. 103 - počítání času	str. 37
čl. 104 - informační deska	str. 37
 ČÁST XI - PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	
čl. 105	str. 37
čl. 106	str. 38
čl. 107	str. 38
 OBSAH	str. 39