

STANOVY

Oblastního stavebního bytového družstva Děčín

ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1

- 1) Obchodní firma: Oblastní stavební bytové družstvo Děčín
- 2) Identifikační číslo: IČ 00212504
- 3) Sídlo: Jeronýmova 425, Děčíně IV, PSČ 405 63
- 4) Bytové družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka č. 302.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dale jen "zákon") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je oprávněno na základě rozhodnutí představenstva zakládat právnické osoby – obchodní korporace za účelem podnikání a zajištění efektivity hospodaření družstva, být společníkem a vykonávat veškerá práva a povinnosti z toho vyplývající.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 4) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 5) Družstvo je obchodní korporací.
- 6) Jednacím jazykem pro jednání s Oblastním stavebním bytovým družstvem Děčín je čeština.

ČÁST II. ČINNOST DRUŽSTVA

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, rodinných domů a bytových domů, nebytových prostor, objektů s nebytovými prostorami a na ostatním majetku družstva.
- 2) Činnost družstva je též založena na správě a provozu domů, bytů, rodinných domů a bytových domů, nebytových prostor, objektů s nebytovými prostorami, které jsou ve vlastnictví jiných osob než členů bytového družstva včetně účasti a členství ve statutárních orgánech právnických osob.

- 3) Předmětem činnosti družstva je zejména organizování přípravy a provádění výstavby, provozu bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.
- a) zabezpečuje výstavbu družstevních bytů, jejich změn a odstraňování v družstevních domech, rodinných domech, jakož i výstavbu nebytových prostor, které pronajímá svým členům
 - b) zabezpečuje výstavbu bytů, jejich změn a odstraňování rodinných domů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob,
 - c) přiděluje družstevní byty, včetně bytů v rodinných domcích a nebytové prostory do nájmu svým členům a uzavírá smlouvy o nájmu družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostor, popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním
 - d) provádí, popř. zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů a to pro své členy, tak i příp. pro jiné osoby,
 - e) poskytuje popř. zabezpečuje plnění spojené s bydlením a to pro své členy, tak i příp. pro jiné osoby, zabezpečuje zásobování a prodej stavebních materiálů svým členům a ostatním právnickým a fyzickým osobám,
 - f) vykonává i jiné činnosti schválené představenstvem družstva,
 - g) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
 - h) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.
 - i) zprostředkovatelská činnost v oblasti nákupu a prodeje – činnost realitní kanceláře
 - j) zabezpečuje správu jiných právnických osob prostřednictvím účasti ve statutárních orgánech právnických osob, a to osobně, případně pověřeným zástupcem. Pověřený zástupce může být člen statutárního orgánu družstva, pověřený zaměstnanec družstva, případně jiná osoba, která splňuje zákonem stanovené podmínky pro členství ve statutárním orgánu právnické osoby.

ČÁST III. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Čl. 4

Vznik členství

- 1) Členem družstva může být zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství právnických osob je vyloučeno.
- 4) Pokud členu družstva zanikne trvalý pobyt v ČR, popřípadě dojde k zániku platnosti povolení k trvalému pobytu, je povinen ustanovit svého zástupce k vyřizování členských záležitostí a oznámit jeho jméno družstvu. Za nezletilého člena jedná zákonný zástupce, pokud není rozhodnutím státního orgánu stanoveno jinak.

Čl. 5

- 1) 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 1.000,- Kč a základního členského vkladu ve výši 100,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva musí mít písemnou formu a musí obsahovat 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. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za členu, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za členu družstva.

Čl. 6

Družstevní podíl a vypořádací podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti členu plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Každý člen může mít pouze 1 družstevní podíl
- 3) Družstevní podíl lze mít ve spoluvlastnictví. Práva a povinnosti vykonává pouze jeden ze spoluvlastníků, a to na základě písemné dohody mezi spoluvlastníky. Spoluvlastníci jsou povinni předložit družstvu dohodu o výkonu práv do 5 pracovních dnů od nabytí spoluvlastnictví.
- 4) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
- 5) Vypořádací podíl se rovná družstevnímu podílu.

Čl. 7

Přechod a převod 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. Členem družstva z titulu dědění se může stát i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt. Pokud je na základě rozhodnutí soudu více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nebo nebytovému prostoru pouze s jedním dědicem, popř. manželi, určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu.
- 2) Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu nebo jejich část na fyzickou osobu, jsou-li splněny podmínky vzniku členství stanovené v čl. 4 těchto stanov.
- 3) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže by smlouva určila účinky později.
- 4) Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.
- 5) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 6) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Čl. 8

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, spojeno 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) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 6) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.
- 7) 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; nebo
 - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

- 1) Jestliže člen za trvání členství získá v témže družstvu další družstevní podíl, např. z důvodu dědění nebo sloučení družstev vyzve družstvo člena, aby provedl některou z dispozic s družstevním podílem podle čl. 17, 18. Jestliže člen nevykoná tuto dispozici do třech měsíců od doručení výzvy družstva, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jedině.
- 2) Při splynutí členství podle odst. 1, platí délka nejstaršího členství. Práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

Čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v následujících případech:

- 1) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich v případě uvedeném v čl. 25 odst. 3.
- 2) samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů.
- 3) samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném v čl. 22 odst. 2 mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých družstevních podílů zůstavitele
- 4) samostatné členství samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

- 1) Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru.
- 2) Po rozdělení družstevního podílu musí dojít bez zbytečného odkladu k převodu nebo přechodu družstevního podílu.
- 3) Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 4) Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením.

- 5) Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

Čl. 12 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- 1) účastnit se prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
- 2) být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný. Toto právo nenáleží vlastníkům bytů, kteří jsou členy družstva,
- 3) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje
- 4) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován;
- 5) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru) splatí-li členský podíl na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do třiceti dnů po vzniku práva na přidělení bytu;
- 6) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě
 - a) rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva,
 - b) na základě převodu družstevního podílu nebo jeho části, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu,
 - c) na základě dohody o výměně bytu, vždy pokud splní podmínky určené zákonem nebo stanovami
- 7) na roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů;
- 8) Člen družstva má právo žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněný poplatek ve výši stanoveném dle platného ceníku.

Čl. 13 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- 1) dodržovat právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí (usnesení) orgánů družstva;
- 2) uhradit další členský vklad, popřípadě doplatek družstevního podílu ve stanovené výši a lhůtě;
- 3) uzavřít nájemní smlouvu a platit nájemné včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy oprav a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- 4) platit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to ve výši schválené nejvyšším orgánem družstva;
- 5) dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor a předpisy o požární ochraně

- 6) chránit družstevní majetek před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru)
- 7) převzít byt nebo družstevní nebytový prostor na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu škodu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu, též nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
- 8) poskytovat a dokládat družstvu údaje (včetně osobních údajů ve smyslu zák. č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů) a písemně oznamovat a dokládat družstvu včas změny těchto údajů týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a doručování písemností;
- 9) umožnit pověřeným osobám družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a odečty měřidel, prováděli revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
- 10) přispívat na úhradu schodku střediska bytového hospodářství příslušného domu;
- 11) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- 12) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva;
- 13) strpět zastavení dodávek médií souvisejících s užíváním bytu v případě, že neplní řádně a včas své povinnosti. Družstvo je oprávněno zastavit uvedené dodávky ze společných rozvodů do doby odstranění závadného stavu členem družstva.

Čl. 14

Majetková účast člena družstva

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad, kterým je základní členský vklad a popřípadě další členský vklad.
- 2) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 3) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a je 100,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 4) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

Čl. 15

Další členský vklad

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

- 2) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvou, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším nepeněžitém členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný orgán družstva.
- 3) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu. Další vklad ve formě nepeněžitého vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů.
- 4) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený představenstvem družstva, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
- 5) Zálohovou výši dalšího členského vkladu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (místnost nesloužící k bydlení), který byl členovi přidělen, snížené o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, příp. o jiné zdroje financování družstevní výstavby.
- 6) Člen je povinen zaplatit zálohový další členský vklad před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené družstvem. Tato část dalšího členského vkladu představuje další peněžité případně jiné plnění ve výšce připadající na družstevní byt (nebytový prostor), který má být členovi předán do nájmu.
- 7) V případě nutnosti zvýšit zálohu na další členský vklad je člen povinný zvýšení uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.
- 8) Po dokončení výstavby vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření stavby rozdělí družstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty a místnosti nesloužící k bydlení x) a představenstvo rozhodne o konečné výši členského podílu.

Výnos o podmínkách poskytování finanční pomoci na DBV - Finanční zpravodaj č. 2-3/1991.

- 9) S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (místnosti nesloužící k bydlení) a s rozhodnutím o konečné výši dalšího členského vkladu seznámí družstvo člena nejpozději do 6 měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši dalšího členského vkladu musí být členovi zasláno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek dalšího členského vkladu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí (pokud představenstvo nerozhodne jinak), v této lhůtě je družstvo povinné uhradit případný přeplatek dalšího členského vkladu.

Čl. 16

Dodatečný další členský vklad u uvolněného bytu

- 1) Před uzavřením smlouvy o nájmu k uvolněnému družstevnímu bytu nebo družstevnímu nebytovému prostoru lze vedle úhrady dalšího členského vkladu pořizovacího podle předchozího článku 15 podmínit splacením dalšího členského vkladu podle tohoto článku. Výši určí představenstvo částkou odpovídající hodnotě členského podílu.
- 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) Převod družstevního podílu v bytovém družstvu na základě dohody mezi převodcem a nabyvatelem nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Při převodu družstevního podílu musí být splněny podmínky členství nabyvatele podle čl. 4,5 stanov.
- 2) Členská práva a povinnosti spojená s družstevním podílem mají právní účinky vůči družstvu dnem doručení nebo předložení smlouvy o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě.
- 3) Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.
- 4) Převodce je povinen předat nabyvateli úředně ověřenou kopii nájemní smlouvy, jinak odpovídá za škodu.
- 5) Doklady o převodu družstevního podílu musí být podepsány v případě manželů oběma manželi. Totožnost podepisujících musí být v případě, že doklady nepodepisují v kanceláři družstva, úředně ověřena.
- 6) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 7) Nabyvatel je povinen se do 30 dnů po oznámení převodu členských práv a povinností družstvu dostavit do kanceláře družstva za účelem uzavření nájemní smlouvy se stejným obsahem k přihlídnutí ke změně platné právní úpravy, případně je povinen se ve stejné lhůtě dostavit do kanceláře družstva a písemně prohlásit, že je mu znám obsah původní nájemní smlouvy.
- 8) V souvislosti s převodem družstevního podílu a nájmu bytu je nabyvatel povinen uhradit družstvu manipulační poplatek dle ceníku.
- 9) S právem užívat družstevní byt /garáž/ zároveň přechází na nabyvatele i právo na výplatu přeplatků nájemného a úhrad za plnění, spojená s užíváním bytu, povinnosti, vyplývající z obecně závazných právních předpisů, ze stanov a z rozhodnutí orgánů družstva, včetně povinnosti odstranit závady a poškození na družstevním majetku, které způsobil převodce a povinnosti k úhradě nedoplatků na nájmemném a za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, i když vznikly před uzavřením dohody o převodu družstevního podílu.

Čl. 18

Převod části družstevního podílu

- 1) Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl.11 a 17 na jiného člena.
- 2) Při převodu jednotky podle zvláštního zákona zaniká nárok na vrácení družstevního podílu, připadajícího na převedenou jednotku a členství v družstvu. Členství v družstvu nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu snižena o hodnotu družstevního podílu připadajícího na převedenou jednotku, dosahuje i po převodu jednotky alespoň výše zákl. členského vkladu.

Čl. 19 **Zánik členství**

Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
- b) vystoupením člena;
- c) smrtí člena družstva, pokud jeho členství nepřejde na dědice
- d) vyloučením člena;
- e) zánikem družstva bez právního nástupce
- f) převodem a přechodem družstevního podílu;
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
- i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
- j) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje; jestliže již družstvo vyplatilo jeho vypořádací podíl, musí jej do 2 měsíců od zrušení konkursu družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

Čl. 20 **Dohoda**

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

Čl. 21 **Vystoupení**

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců, tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
- 2) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.
- 3) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
- 4) 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.

Čl. 22

Úmrtí člena a 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) Zemře-li člen, a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo družstevní podíl. S přechodem družstevního podílu přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.
- 3) Družstevním podílem se pro účely dědění rozumí zůstatková hodnota družstevního podílu a hodnota jiné majetkové účasti zůstavitele na nákladech výstavby družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 4) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Čl. 23

Vyloučení člena z družstva

- 1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena z družstva, jestliže závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, zejména:
 - a) dlužil-li z titulu nájemného a úhrad za plnění, poskytovaná s užíváním bytu částku alespoň 5000,- Kč (dva předpisy), nebo
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo
 - c) zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo
 - d) po dobu alespoň jednoho roku písemně neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo
 - e) zneužil seznam členů nebo
 - f) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo jeho členovi, nebo
 - g) pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal
- a) porušil své povinnosti dle Čl. 13 těchto stanov
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu; nebo
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze pouze 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. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.
- 4) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do šesti měsíců ode dne, kdy se dozvědělo o důvodu pro vyloučení, tedy nejpozději do šesti měsíců od marného uplynutí lhůty k nápravě, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

- 5) Rozhodnutí o vyloučení má písemnou formu a musí být doručeno členovi do vlastních rukou v souladu s ustanovením Čl. 99. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod, který nelze dodatečně měnit. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů.
- 6) 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. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela. Řádně podané odůvodněné námitky mají odkladný účinek.
- 7) 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.
- 8) Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 7, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat návrh do 3 měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání shromáždění delegátů.
- 9) 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. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 10) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
- 11) 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. 24

Zánik družstva

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

Čl. 25

Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu 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 manželů;

- f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel (manželka).
 - 3) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů, dohodou o vypořádání společného jmění manželů nebo rozhodnutím soudu.
 - 4) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
 - 5) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, a ostatními způsoby zániku členství, vyjmenovanými v čl. 19.

Čl. 26

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
- 2) Vypořádací podíl se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období. Podrobnosti o výpočtu vypořádacího podílu stanoví právní předpisy.
- 3) Vypořádací podíl je splatný uplynutím 30 dnů ode dne přidělení bytu novému bytu členovi.
- 4) 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.
- 5) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu a nebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
- 6) Výplata dalšího členského vkladu je vázána vždy na uvolnění bytu nebo místnosti nesloužící k bydlení.
- 7) U nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu;
- 8) U nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru při zániku jeho členství se vypořádací podíl rovná výplatě členského vkladu a případně dalšího členského vkladu;
- 9) U vlastníka, respektive člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví se rovná:
 - a) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu a dalšímu členskému vkladu podle čl. 16 (dodatečnému);
 - b) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikl, protože byl zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru), a člen neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16 (dodatečný);
 - c) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyl nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního

- nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
- a) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.
 - 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
 - 3) 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.
 - 4) Vypořádací podíl podle čl. 26 odst. 6 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 písemně sdělená adresa pro doručování;
 - b) den a způsob vzniku a zápisu členství v družstvu, výše členského vkladu 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) 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 odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) 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.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) 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 BYTŮ A NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Čl. 28

Přidělování bytů

- 1) Byty, a nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, přiděluje členům pověřený člen představenstva (dále jen POČP).
- 2) POČP může členu družstva přidělit byty nebo nebytové prostory v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva.
- 3) POČP může přidělit byt nebo nebytový prostor členu, jehož byt nebo nebytový prostor, který v družstvu užívá, se stal neobyvatelným nebo byl-li člen družstva zbaven práva na přidělení bytu nebo práva na jeho užívání nesprávným postupem družstva. POČP může na základě návrhu orgánu obce přidělit byt též v případech, kdy přidělovaný byt byl uvolněn vyklizením dosavadního uživatele do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého orgánem obce.
- 4) POČP může přidělit uvolněný byt nebo nebytový prostor členu, který již užívá jiný družstevní byt nebo nebytový prostor, nevyhovující v jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí.

Čl. 29

- 1) Před přidělením bytu POČP vyzve písemně člena ke splacení družstevního podílu, lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě družstevní podíl podle odst. 1) nebo odmítne-li písemně přidělení bytu, POČP mu byt nepřidělí.

Čl. 30

Změna rozhodnutí o přidělení bytu

POČP může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu nebo nebytového prostoru, jestliže členu k přidělenému bytu nebo nebytovému prostoru nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy. Nový přiděl se považuje za realizaci původního přidělu.

Čl. 31

Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu

- 1) POČP může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy:
 - a) člen na výzvu POČP neuhradil ve stanovené lhůtě doplatek členského podílu podle čl. 15 odst.
 - b) člen odmítl převzít byt, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené POČP
- 2) Rozhodnutí o zrušení právoplatného rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi odesláno do vlastních rukou. Proti rozhodnutí se může člen odvolat. Odvolání má odkladný účinek.
- 3) V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 1 vzniká členovi nárok na majetkové vypořádání podle čl. 26
- 4) V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 1 vzniká členovi nárok na vrácení zálohového družstevního podílu sníženého o základní členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

Čl. 32

Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu POČP může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) občanovi popř. Právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva, na dobu určitou.

ČÁST V.

Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

Čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká na základě písemné smlouvy, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) k dočasnému užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva
 - b) převodem členských práv a povinností podle čl. 17. nebo převodem části členských práv a povinností podle čl. 18.
 - c) na základě dohody o výměně bytu
 - d) na základě zdědění členského podílu
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení stran, předmětu a rozsah užívání a musí být písemná.

Čl. 34

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 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 nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob s uvedením jména, příjmení, rodného čísla a každou 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 byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 4) Pokud je nájemci předem známa skutečnost, že bude nepřítomen déle než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
- 5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách. Pokud nájemce nevyhoví tomuto požadavku, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.

Čl. 35

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat a podle možností i zlepšovat.
- 2) Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci). Drobnými opravami nejsou opravy nebo výměny vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), vnější nátěry oken a případně další opravy za podmínek, stanovených vnitrodružstevní směrnici.
- 3) Správa družstva nebo představenstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu. Ve věcech provádění oprav rozhodují členové družstva v daném středisku, jehož se opravy týkají.
- 4) O opravách domů, případně bytů rozhodují členové družstva - nájemníci střediska spolu s vlastníky bytových jednotek. Náklady na opravu nepřevyší naspořené prostředky dle Čl. 84 vyjma oprav a modernizací schválených představenstvem.

Čl. 36

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od 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. Družstvo je povinno hradit opravy maximálně do výše naspořených prostředků jednotlivého střediska.
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Opakované nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.
- 4) Člen má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 5) Člen odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvu nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 37

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

Čl. 38

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

Čl. 39

Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad.

Čl. 40

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

Čl. 41

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

- 1) Člen- nájemce družstevního bytu nebo 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, na opravy, modernizace a rekonstrukce domů včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 2 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 2) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy, dodatečné investice a údržbu bytového fondu. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
- 3) Spolu s nájemným a zálohou za plnění poskytovaná s užíváním bytu hradí člen na jeho byt připadající částku úmoru a úroku úvěru poskytnutého družstvu na výstavbu peněžním ústavem.
- 4) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo na základě předpokládané úrovně cen jednotlivých položek pro příští, zpravidla roční období. Rozhodnutí představenstva je také podkladem k případné změně výše zálohy, stanovené v nájemní smlouvě.
- 5) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do posledního dne příslušného měsíce, za který má být nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu hrazeno.

- 6) Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období) vynaloženými, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do tří měsíců poté, kdy mu bude jejich výše známa. Vyúčtováním zjištěný přeplatek družstvo členu uhradí nejpozději do třiceti dnů po vyhotovení vyúčtování. Člen je povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek do 30 dnů od doručení vyúčtování.
- 7) 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 nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení, stanovený jiným právním předpisem.

Čl. 42

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

Čl. 43

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.

Čl. 44

Společný nájem družstevního bytu manžely

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

Čl. 45

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

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

Čl. 46

Právo společného nájmu družstevního bytu manželé zanikne:

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

Čl.47

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

Čl. 48

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení, pokud nájemce sám v tomto bytě nebydlí, jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 23.
- 2) Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí bez souhlasu družstva.
- 3) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.
- 4) Za úkony, spojené s přenecháním bytu do podnájmu platí nájemce (žadatel) družstvu manipulační poplatek dle platného ceníku. Ustanovení čl. 17 odst. 8) platí zde obdobně.

Čl. 49

Výměna bytu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem představenstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevních podílů. Představenstvo dohodu o výměně bytů neschválí, jestliže ten, na koho mají být převedena členská práva a povinnosti není zletilý, pokud již členem některého družstva není a nebo nedává záruku řádného placení nájemného. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva. Ustanovení článku 17 odst. 2,4,5 zde platí obdobně.
- 2) Jestliže člen - nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, představenstvo dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva.

- 3) Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.
- 4) Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

Čl. 50

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- 1) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 19;
- 2) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
- 3) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1.dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
- 4) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;
- 5) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

Čl. 51

Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

Čl. 52

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. 53

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 družstva. O trvalém užívání bytu k jiným účelům než k bydlení rozhoduje představenstvo.
- 3) Zjistí-li družstvo, že člen přidělený byt bez vážných důvodů vůbec neužívá anebo jej užívá jen občas, popřípadě že užívá dva byty, vyzve člena, aby byt řádně užíval nebo provedl takové dispozice s bytem, které podle stanov jsou přípustné, nebo byt odevzdal družstvu. Nestane-li se tak, družstvo může podat výpověď z nájmu bytu (nebytového prostoru).

Čl. 54

Sloučení a rozdělení bytu

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

Čl. 55

Rozdělení bytů

- 1) Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru pro členy domácnosti.

Čl. 56

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

Část VI.

Orgány družstva

Čl. 57

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů;
- b) představenstvo;
- c) kontrolní komise;
- d) předseda představenstva;

Čl. 58

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva – svéprávné fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.

Čl. 59

- 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. 60

- 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.

Čl. 61

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost svědomitě 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. Členové orgánů družstva jsou dále povinni dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Čl. 62

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.
- 2) Člen voleného orgánu 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, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 3) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí. Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 4) Ustanovení odst. 3 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
- 5) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

Čl. 63

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva, 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. To neplatí, pokud se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva nebo právnickou osobu, jejímž společníkem (popř. Jeden ze společníků), je Oblastní stavební bytové družstvo Děčín. 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. 64

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

- 2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 65

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.
- 4) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 5) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání upravuje volební řád, který schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 66

- 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 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) Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva podobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

Čl. 67

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů náleží:
 - a) přijímat stanovy, rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
 - c) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem, který sám určí
 - d) volit a odvolávat náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí podle kterého náhradníci nastupují namísto odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise.

- e) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
- f) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva
- g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty
- h) schvalovat statuty fondů
- i) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení; a dále rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva v případech určených ve stanovách
- j) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích
- k) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může shromáždění delegátů přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem
- l) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
- m) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
- n) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
- o) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
- p) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
- q) rozhodovat o přeměně, o zrušení družstva s likvidací, sloučení či splynutí nebo o změně právní formy, volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně a schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
- r) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
- s) schvalovat zásady hospodaření
- t) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
- u) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.

Čl. 68

- 1) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti pokud tak stanoví zákon nebo si rozhodování o některé věci vyhradil.
- 2) 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.
- 3) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na též shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
- 4) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně.
- 5) Představenstvo bez zbytečného odkladu 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 deset 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 deset procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
- 7) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
- 8) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členskou schůzi 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) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.
- 11) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslou 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 nebo na internetových stránkách družstva.
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
- 15) 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.
- 16) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá ten, kdo svolal původní shromáždění delegátů, 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.

Čl. 69

- 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.
- 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; nebo
 - 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 závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 12) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- 13) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 70

- 1) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo organizačním opatřením. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
- 2) 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.
- 3) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
- 8) 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.
- 9) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyzoomí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
- 10) 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.
- 11) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

Čl. 71

Představenstvo

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

- 3) Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva.
- 4) Představenstvo má 5 členů 3 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 5) Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 6) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy).
- 7) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 8) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise, popř. odborní pracovníci družstva.
- 9) Členství v představenstvu nevylučuje možnost členství v jiném orgánu jiné právnické osoby.

Čl. 72

- 1) Představenstvo je oprávněno zastupovat družstvo navenek ve všech věcech. Za představenstvo jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 2) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisují za družstvo dva členové představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.
- 3) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
- 4) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 5) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 6) 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, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 7) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
- 8) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 9) Představenstvo jmenuje a odvolává ředitele, jako vedoucího organizace pro běžné řízení činnosti družstva.

Čl. 73

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

Čl. 74 **Předseda**

- 1) Předsedovi přísluší organizovat a řídit jednání a práci představenstva a rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami
- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

Čl. 75 **Organizování práce představenstva**

V rámci této činnosti předseda družstva:

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

Čl. 76 **Rozhodování o bytových otázkách**

- 1) V této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva
 - a) přiděluje členům družstevní byty (nebytové prostory) a uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu a smlouvu o nájmu bytu
 - b) v souladu s ustanovením čl. 30, 31 rozhoduje o změně nebo zrušení rozhodnutí o přidělení bytu
 - c) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru) a o výši nájemného a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru)
 - d) uzavírá dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 50;
 - e) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 48
 - f) uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 32
- 1) O žádosti členů rozhoduje nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
- 2) O své činnosti podle odst. 1 informuje představenstvo.

Čl. 77 **Řízení běžné činnosti družstva**

Běžnou činnost družstva řídí v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovněprávních a ostatních obecně závazných předpisů ředitel, jmenovaný a odvolávaný představenstvem.

Čl. 78 **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- 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 si 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. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.

- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednáání 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. 79

- 1) Kontrolní komise má 3 členy a 2 náhradníky.
- 2) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani pracovníci družstva.
- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.
- 4) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 5) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 6) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 7) 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, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 8) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
- 9) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.

Čl. 80

- 1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 2) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 81

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. 82

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda družstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec. Pověřený zmocněnec může být i zaměstnanec družstva.
- 2) Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 83

Financování činnosti družstva

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

Čl. 84

Bytové hospodářství

- 1) Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je bytový dům.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor) a úhrad, kterými vlastníci jednotek přispívají na náklady spojené se správou domu a pozemku podle zvláštního zákona.
- 3) Zálohové platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (místnosti nesloužící k bydlení) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených představenstvem.
- 4) Přebytek nebo schodek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva.
- 5) Člen družstva je povinen přispívat na úhradu schodku z hospodaření střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt nebo místnost nesloužící k bydlení.

Čl. 85

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků, příp. z dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství, příp. mimo střediska svépomocné družstevní výstavby.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva.

- 5) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne nejvyšší orgán družstva o výši uhrazovací povinnosti členů, která nesmí přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

Čl. 86

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního jmění a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských podílů, fond družstevní
- 3) výstavby , sociální fond, fond odměn, základní fond bytového hospodářství, dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu bytového domu, popř. další zajišťovací fondy.
- 4) Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitro družstevními předpisy schválenými nejvyšším orgánem družstva.

Čl. 87

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se zvyšuje resp. snižuje přijetím nových členů resp. skončením členství v družstvu.
- 3) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 88

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření. Družstvo doplňuje tento fond nejméně 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního jmění družstva, tj. 25 000,- Kč
- 2) Fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

Čl.89

Fond dalších členských vkladů

- 1) Fond dalších členských vkladů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na členský podíl. Je součástí základního kapitálu.
- 2) Prostředky fondu lze použít na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, k vrácení členského podílu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.
- 3) Zdroje fondu se používají na částečnou úhradu při převodu družstevního bytu (místnosti nesloužící k bydlení) z družstevního do osobního vlastnictví uživatelů podle platných předpisů.
- 4) Fond dalších členských vkladů se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů) a v rámci nich podle jednotlivých členů.

Čl. 90

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu. Dále se tvoří i z příspěvků jiných právnických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu za účelem výstavby nebytových vestavěných zařízení.
- 2) Prostředky fondu se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou.
- 3) Zdroje fondu se použijí na částečnou úhradu při převodu družstevního bytu (místnosti nesloužící k bydlení) z družstevního do osobního vlastnictví uživatelů podle platných předpisů.

Čl. 91

Fond sociální

Fond sociální se tvoří a používá podle ustanovení obecně platných právních předpisů.

Čl. 92

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytového fondu

- 1) Záloha se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů středisek bytového hospodářství pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného nebo poplatků vlastníků bytů ve správě družstva.
- 2) Záloha se rozpouští ve výši účtovaných nákladů na opravy a údržbu bytového fondu, revize
- 3) veškerého domovního zařízení, dezinfekci deratizaci ve společných prostorách domů, přetiskování plynových spotřebičů, kontrolu požárních a vodovodních zařízení, výměnu předmětů potřebných pro požární techniku apod.
- 4) Nevyčerpaná záloha se převádí do příštího roku.
- 5) Záloha se vede podle jednotlivých středisek bytového hospodářství případně podle jednotlivých bytů.

Část VIII.

Zrušení a likvidace

Čl. 93

- 1) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením shromáždění delegátů
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku.
 - c) rozhodnutím soudu
 - d) z dalších důvodů uvedených v zákoně
- 2) O rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení se pořizuje notářský zápis.
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- 4) Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost.

Čl. 94

- 1) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 2) Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
- 3) 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.
- 4) Usnesení shromáždění delegátů o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení obchodního jmění, které na něj přechází. Při rozdělení družstva shromáždění delegátů určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů.

Čl. 95

- 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) nespĺňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu se 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. 96

- 1) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
- 3) 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.
- 4) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
- 5) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 6) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část IX. Společná ustanovení

Čl. 97

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Nestanoví-li zákon nebo stanovy jinak, lhůta k podání odvolání či námitek činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
- 3) Za včas podané se považuje podání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání či námitkách, nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
- 4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak.
- 5) O odvolání proti rozhodnutí POČP rozhoduje představenstvo.
- 6) Představenstvo popř. POČP může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 98

Podněty členů

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

Čl. 99

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě.
- 2) Družstvo doručuje členovi družstva na adresu bytu, ke kterému je uzavřena nájemní smlouva mezi družstvem a členem.
- 3) Sdělil-li člen písemně družstvu adresu pro doručování rozdílnou od adresy dle Čl. 99 odst. 2, doručuje družstvo pouze na tuto písemně určenou adresu pro doručování.
- 4) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitro družstevním předpisem.
- 5) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou z jakéhokoliv důvodu (například nevyzvednuto, na adrese neznámý atd.). Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne. Má se za to, že zásilka odeslaná družstvem s využitím provozovatele poštovních služeb byla doručena třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.
- 6) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou z jakéhokoliv důvodu, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítí;
 - c) má se za to, že zásilka odeslaná družstvem s využitím provozovatele poštovních služeb adresátovi do vlastních rukou byla doručena třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.

Čl. 100 **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. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 3) Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 4) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 5) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část X. **Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu** **(nebytového prostoru)**

Čl. 101

- 1) Členové - vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu /nebytového prostoru/, upravené v části V. stanov a s výjimkou práva být volen do orgánů družstva.
- 2) Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné za užívání družstevního bytu /nebytového
- 3) prostoru/rozumí se tím u člena - vlastníka povinnost hradit náklady na správu a provoz domu, včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu.

Čl. 102

- 1) Kromě práv a povinností, vyplývajících pro člena zejména z čl. 12 a 13 je člen - vlastník povinen:
 - a) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při nájmu bytu nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, popř. spolu užívacích práv.
 - b) udržovat byt /nebytový prostor/ na svůj náklad ve stavu, způsobitelném k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy,
 - c) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo na společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají,
 - d) zdržet se provádění úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu /plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA apod./ Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena.
 - e) umožnit na požádání přístup do bytu, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, popř. domu jako celku.

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

Čl. 103

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

Část XI.

Vznik společenství vlastníků jednotek

Čl. 104

- 1) Pokud bytové družstvo plnilo povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 30. června 2000 a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se nesnížil ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku na méně než jednu polovinu, je bytové družstvo ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona správcem domu a pozemku; na správu se přiměřeně použijí ustanovení § 1191 až 1193 občanského zákoníku. Ustanovení § 1198 občanského zákoníku se zde nepoužije.
- 2) Snížil-li se po dni nabytí účinnosti zákona č. 311/2013 Sb. spoluvlastnický podíl družstva, jakožto správce uvedeného v odstavci 1 na společných částech domu na méně než jednu polovinu, svolá správce nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu, shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství"). Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoliv vlastník jednotky. Návrh na zápis do veřejného rejstříku musí statutární orgán společenství podat nejpozději do 30 dnů ode dne založení společenství.

Část XII.

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

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