

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

Firma: SVORNOST, stavební bytové družstvo
Sídlo: Ztracená 2647/16, 767 01 Kroměříž

Bytové družstvo je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl DrXXXIV, vložka 506, má přiděleno identifikační číslo 00156931 a právní poměry upravuje zákon č.90/2012 Sb. (dále jen zákon) a tyto stanovy.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen zákon) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Část II. Činnosti družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory (garáže) a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
 - aa/ organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor;
 - ab/ provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - ac/ zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva nebo ve vlastnictví jiných osob;
 - ad/ uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů a nebytových prostor, popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;
 - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v realitní činnosti a správě nemovitostí ve vlastnictví členů družstva a jiných osob než členů družstva na základě živnostenských oprávnění na tyto činnosti
 - ba/ provádění popř. zajišťování správy a údržby nemovitostí, vedení účetnictví, oprav, modernizace a rekonstrukce bytů, nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob
 - bb/ zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob
- 3) Předmět podnikání
Za účelem zajištění činností uvedených v tomto článku vykonává a má v předmětu podnikání u obchodního rejstříku zapsány tyto živnosti:

- a) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
 - b) technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany
 - c) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
 - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- 4) Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené představenstvem, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušné oprávnění. Činnosti, při nichž majetková účast družstva přesahuje 1 milion Kč, podléhají schválení shromáždění delegátů.

Část III.

Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky, která se zaváže k dodržování stanov. Nezletilá fyzická osoba se může stát členem družstva z důvodů dědění nebo v případech uvedených v čl. 18 – převodem družstevního podílu, který podléhá schválení soudem.
- 2) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 3) Členství právnických osob je vyloučeno.

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 200,- Kč, základního členského vkladu ve výši 3000,- Kč. Přihláška uchazeče o členství musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského podílu.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění delegátů družstva, které je projedná při nejbližším zasedání.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti zamítavého rozhodnutí.

Čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, s výjimkou manželů, pokud je družstevní podíl součástí jejich společného jmění.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Čl. 7

Přechod a převod družstevního podílu

- 1) Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nebo nebytovému prostoru pouze s jedním dědicem (manželi), určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu. Členem družstva z titulu dědění se může stát i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Člen může převést svůj družstevní podíl v družstvu na fyzickou osobu.
- 3) Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.
- 4) Členství přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

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

Čl. 9

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

Splynutí, přeměna a rozdělení družstevních podílů

Čl. 10

Splynutí družstevních podílů

- 1) Jestliže člen získá v témže družstvu další družstevní podíl, např. z důvodu dědění, převodem družstevního podílu, sloučením družstev a převodu části majetku, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

Čl. 11

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v těchto případech:

Společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství každého z nich mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu nebo v důsledku zániku manželství rozvodem nebo smrtí jednoho z nich.

Čl. 12

Rozdělení družstevního podílu

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

Čl. 13

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem;
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a používat výhod, které družstvo svým členům poskytuje;
- d) 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;
- e) nahlížet do seznamu členů družstva;
- f) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- g) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem;
- h) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru), splatí-li členský vklad příp. dodatečný členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;
- i) člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do třiceti dnů po vzniku práva na přidělení bytu;
- j) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu družstevního podílu, na základě dohody o výměně bytu a na základě zdědění družstevního vkladu;
- k) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) ve schváleném rozsahu;
- l) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů.

Čl. 14

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) uhradit členský vklad, popřípadě doplatek členského vkladu a dodatečný členský vklad, ve stanovené výši a lhůtě
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice) 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;
- d) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši dle zákona;
- e) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit poplatky za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracování prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví, a to ve výši schválené shromážděním delegátů;
- f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru);
- g) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakž i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;
- h) umožnit pověřeným zástupcům družstva, aby po předchozím oznámení zjišťovali technický stav, bytu (nebytového prostoru), stavy měřidel, prováděli revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;

- i) podílet se na úhradě ztráty střediska bytového hospodářství
- j) 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 shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva.

Čl. 15

Majetková účast člena družstva

Členský vklad

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad – tj. základní členský vklad, členský vklad, příp. dodatečný členský vklad.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 3000,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Čl. 16

Pořizovací další členský vklad

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

Čl. 17

Dodatečný členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo podle pravidel schválených shromážděním delegátů.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě.
- 3) Použitím na pořízení pozemku příslušejícího k domu nebo na technické zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 16.

Čl. 18

Převod družstevního podílu

- 1) Člen může převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství dle zákona a čl. 4 těchto stanov
- 2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Podpisy nabyvatele i převodce na listině, kterou se družstvu prokazuje převod družstevního podílu, musí být úředně ověřeny.
- 3) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (družstevnímu nebytovému prostoru) dochází k převodu nájmu nebo práva na uzavření nájemní smlouvy, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), anebo s právem na uzavření nájemní smlouvy.
- 4) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 19

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 12 na jiného člena.

Čl. 20

Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva
- b) vystoupením člena
- c) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice
- d) vyloučením člena
- e) zánikem družstva bez právního nástupce
- f) převodem družstevního podílu
- g) přechodem družstevního podílu
- h) jiným způsobem stanoveným zákonem

2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

- a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující;
- b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhávaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

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

Čl. 21

Dohoda

Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.

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

Čl. 22

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

Čl. 23

Přechod družstevního podílu

- 1) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází na dědice družstevního podílu nájem bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.
- 3) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

Čl. 24

Vyloučení

- 1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami nebo přestal splňovat podmínky členství;
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů.
- 3) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení má právo podat člen odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 5) 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.
- 6) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na adresu uvedenou v seznamu členů.
- 7) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek.
- 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy 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. 25

Zánik družstva

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

Čl. 26

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná účetní hodnotě majetkové účasti člena v družstvu:

- a) u nebydlicího člena (člen, jemuž družstvo dosud nepřidělilo byt nebo nebytový prostor podle čl.35) se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu
 - b) u nájemce (člen, jemuž družstvo přidělilo byt nebo nebytový prostor) se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu, členskému vkladu (čl.16) a dodatečnému členskému vkladu (čl.17)
 - c) u vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo byt nebo nebytový prostor¹⁾) se vypořádací podíl rovná:
 - ca) nule, jestliže základní členský vklad převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena zanikl, protože byl zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru, a vlastník základní členský vklad znovu do družstva nesložil
 - cb) základnímu členskému vkladu (čl.15 odst.2), jestliže základní členský vklad zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru nebyl, nebo jestliže vlastník, jemuž převodem bytu nebo nebytového prostoru základní členský vklad zanikl, znovu základní členský vklad do družstva složil.
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
 - 3) Výplata členského podílu a dodatečného členského podílu je vázána vždy na uvolnění bytu (nebytového prostoru).
 - 4) Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu členského podílu a dodatečného členského podílu uplynutím 3 měsíců od schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal byt užívat a vyklizený jej předal družstvu.
 - 5) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
 - 6) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
 - 7) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu, spojeného s členstvím, nebo výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Čl. 27

Seznam členů

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména, rodného čísla, bydliště, případně také jiné členem určené adresy pro doručování i výše její majetkové účasti popř. další rozhodné skutečnosti. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo vyznačí všechny změny evidovaných skutečností bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl, nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, přičemž podpis člena musí být úředně ověřen. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu náklady s tím spojené. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zákonem č. 101/2000 Sb., v platném znění o ochraně osobních údajů a nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů.

Část IV.

Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 28

Sestavování pořadníků

Družstvo přiděluje svým členům byty (nebytové prostory) podle pořadníku sestaveného s přihlédnutím k délce členství.

Čl. 29

- 1) Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.

- 2) Návrh pořadníku předloží představenstvo k připomínkám členům nejpozději dva měsíce před jeho předložením ke schválení. O zveřejnění vyrozumí družstvo členy družstva způsobem v družstvu obvyklým. Návrh pořadníku musí být přístupný členům družstva nejméně po dobu třiceti dnů. V této době mohou členové podávat své připomínky.
- 3) Pořadník schvaluje představenstvo družstva.
- 4) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

Čl. 30

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

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá představenstvo družstva se členy družstva smlouvu o nájmu družstevního bytu a to dle jejich pořadí v pořadníku.
- 2) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu v těchto případech:
 - a) hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb družstva
 - b) návrhu obecního úřadu, kdy užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.
- 3) Mimo pořadník může představenstvo na návrh výboru příslušné samosprávy uzavřít smlouvu o nájmu k uvolněnému bytu se členem, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí.
- 4) Mimo pořadník představenstvo uzavře smlouvu o nájmu k uvolněnému bytu v případech, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o nájem bytu zájem, a to podle délky členství.
- 5) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu členům, kterým zaniklo právo nájmu vyloučením nebo výpovědí s přivolením soudu, tento byt stále užívají a skýtají záruku řádného plnění povinností člena družstva.
- 6) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu členům, kterým dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byl pravomocně zastaven.

Čl. 31

- 1) Před postupem podle čl. 30 družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 16. Lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 1, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 30, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Čl. 32

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

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) fyzické, popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 16. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Část V.

Nájem družstevního bytu

Čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu

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

- 2) Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytí při děděni nebo nuceném prodeji na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 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 a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen – 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) Členové – nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 4) Pokud ví člen – nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen – nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen – nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 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.
- 6) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

Čl. 35

- 1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou hradí člen – nájemce (společní členové - nájemci), není-li dále uvedeno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována, vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.
- 2) Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalací, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů STA, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy, výměny a ověřování bytových měřičů vody, tepla, nátery oken a jejich výměny, opravy vstupních dveří do bytu, opravy balkonů, lodžii a teras včetně dveří do těchto prostor, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
- 3) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních předpisech. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci domu včetně společných částí domu užívaných nájemcem v domech rozdělených na jednotky rozhodují vlastníci jednotek nebo příslušný orgán společenství. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do bytu, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas.
- 4) Výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.

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 – nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo

na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

- 2) Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena – nájemce 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 nezbytné 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 dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 4) Člen – nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen-nájemce tyto náklady družstvu.
- 5) Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak už nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen- nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu – nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen – nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen – nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 37

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen písemně 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 on sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena – nájemce 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. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. V domě rozděleném jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Čl. 40

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů na správu a provoz objektu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst.8 a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění spojená s užíváním bytu dohodne družstvo s výborem samosprávy s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Nedojde-li k dohodě, stanoví jejich výši představenstvo.
- 3) Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu se platí zálohově vyjma dlouhodobé zálohy na opravy a udržování, rekonstrukce a modernizace, dlouhodobé zálohy na opravy, udržování, rekonstrukce a modernizace kotlen, poplatku na odměnu osoby pověřené družstvem vykonávat administrativní práce související s bytovým domem a poplatku na správu družstva, a to měsíčně nejpozději do 25. dne příslušného měsíce.
- 4) Rozdíl mezi skutečnými a předpokládanými náklady vybíranými v nájemném na splátky úvěrů a úroků z nich na pořízení domu, na splátky úvěrů a úroků z nich na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, na pojištění

bytového domu, na daň z nemovitostí a na úklid společných prostor je na konci každého kalendářního roku převeden ve prospěch nebo na vrub dlouhodobé zálohy na opravy a udržování příslušného bytového domu.

- 5) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 6) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 4 a 5 družstvo členovi vrátí nejpozději do třiceti dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je člen povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek.
- 7) Nezaplatí-li člen – nájemce družstevního bytu zálohu na nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši stanovené zákonem.
- 8) Součástí nájemného je částka určená na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, případně také částka určená na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy kotelny. Jejich výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, případně také zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy kotelny se převádí do příštího roku.
- 9) Dluží-li člen – nájemce družstvu nájemné, zálohu na plnění spojená s užíváním bytu, nedoplatek z vyúčtování služeb spojených s nájmem bytu, popřípadě má-li vůči družstvu i jiný závazek a proti tomu má vůči družstvu pohledávku, má družstvo právo provést zúčtování pohledávek a závazků vzájemným započtením.
- 10) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

Čl. 41

- 1) 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. Nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části.
- 2) Nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

Čl. 42

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

Čl. 43

Společný nájem družstevního bytu manželů

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželů.
- 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. 44

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

Čl. 45

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

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

Čl. 46

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a právo nájmu družstevního bytu na dědice, který zdědil družstevní 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.
- 4) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem družstevního podílu, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva bez právního nástupce, popř. jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 47

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 24. Stanov.
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na bytovou náhradu.

Čl. 48

Výměna bytu

- 1) Jestliže člen – nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva.
- 2) Za účelem výměny družstevních bytů si členové – nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

Čl. 49

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství člena -nájemce družstevního bytu podle čl. 20
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě
- c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počítá 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo se členem – nájemcem jinak
- e) převedením bytu do vlastnictví člena

Čl. 50

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 2) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.

- 3) Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
- 4) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu – nájemci právo zadržet movité věci, které má člen – nájemce v bytě.

Čl. 51

Nájem družstevních nebytových prostor

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevních bytů, se přiměřeně použijí také na vznik nájmu družstevních nebytových prostor a na práva a povinnosti členů – nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Čl. 52

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodář, byly řádně a účelně 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.

Čl. 53

Sloučení bytů

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

Čl. 54

Rozdělení bytu

- 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.

Čl. 55

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

Část VI. Orgány družstva

Čl. 56

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise
- d) členské schůze samosprávy
- e) výbor samosprávy

Čl. 57

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

Čl. 58

- 1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva – fyzická osoba starší 18 let, která je svéprávná a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) Nebude-li určeno jinak vnitřním předpisem družstva, mají členové orgánů družstva nárok na roční odměnu za předchozí kalendářní rok odsouhlasenou shromážděním delegátů v celkové částce.

Čl. 59

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti nebo které si k rozhodování podle stanov vyhradí.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů 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 s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Čl. 62

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek. Pro případ, že 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. 63

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 2) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 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. 64

- 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.

Čl. 65

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, 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 účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednáváním 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) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 5) Schválené usnesení shromáždění delegátů družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 7 dnů ode dne jeho přijetí a to po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 66

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva a vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze podle zákona.
- 2) Do výlučné působnosti delegátů patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy, jednací a volební řád
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise
 - c) volit náhradníky členů představenstva a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují namísto odstoupivších členů představenstva
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, směrnice pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta
 - f) schvalovat statuty fondů
 - g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu
 - h) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí představenstva o jeho vyloučení
 - i) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy
 - j) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací
 - k) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně
 - l) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem
 - m) schvalovat směrnici pro stanovení výše nájemného za užívání bytu (nebytového prostoru) a za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru), způsob jejich vyúčtování a způsob placení
 - n) schvalovat výši poplatků za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena
 - o) rozhodovat o použití nedělitelného fondu
 - p) rozhodovat o významných majetkových dispozicích
 - q) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty.
- 3) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo. To neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
- 4) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.

Čl. 67

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo družstva podle potřeby, nejméně však jednou ročně.
- 2) Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo žádost deseti procent zvolených delegátů nebo v důležitém zájmu družstva může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva nebo kontrolní komise družstva nebo likvidátor.
- 3) Na žádost kontrolní komise nebo žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud tak neučiní 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 požádali.
- 4) 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.
- 5) 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 delegátů bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo se družstvo dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 6) 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.
- 7) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje pozvánkou zaslanou všem delegátům v písemné nebo se souhlasem delegáta pouze v elektronické podobě na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, nebo se souhlasem delegáta na jeho e-mailovou adresu, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva a na informační desce.
- 8) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva
 - b) místo a dobu zahájení
 - c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů
 - d) program shromáždění delegátů
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

Čl. 68

- 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 donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžaduje vyšší počet potřebných hlasů.
- 6) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas $\frac{3}{4}$ všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky.
- 7) V případě rozhodování o:
 - a) uhrazovací povinnosti
 - b) zrušení družstva s likvidací
 - c) přeměně družstva
 je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.
- 8) K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas delegátů, kteří zastupují alespoň $\frac{3}{4}$ všech členů družstva.
- 9) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů, a to samostatnou pozvánkou.
- 10) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.
- 11) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořádit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů.
- 12) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
 - a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov
 - b) zrušení družstva s likvidací
 - c) přeměnu družstva
- 13) 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.
- 14) 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 zaslanou mu na adresu bydliště 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.
- 15) Pokud zvláštní zákon připustí rozhodování shromáždění delegátů per rollam – korespondenčně nebo pomocí technických prostředků, uskuteční se takové rozhodování podle pravidel upravených zákonem pro rozhodování členské schůze per rollam. Podrobná pravidla stanoví představenstvo družstva.

Čl. 69

- 1) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo a to tak, že jeden volební obvod odpovídá jedné samosprávě. Na stanovený obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka. Žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů.
- 2) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen jeden hlas. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.

- 3) 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.
- 4) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
- 5) Družstvo vede seznam delegátů, kde je zapisováno jméno a bydliště, den vzniku a den zániku jeho funkce.
- 6) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v zájmu členů zařazených do volebního obvodu, informovat členy, které zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu, vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů o přijatých rozhodnutích.
- 7) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje o této skutečnosti svého náhradníka a předá mu veškeré podklady a informace.
- 8) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.
- 9) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

Čl. 70

- 1) Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení je i jeho rozpor s dobrými mravy.
- 2) Usnesení shromáždění delegátů není platné jen z toho důvodu, že:
 - a) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit proto, že ho delegát, který se shromáždění nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval
 - b) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do obvodu, za který byl zvolen.
- 3) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze neplatnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

Čl. 71

Představenstvo

- 1) Statutárním a výkonným orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
- 4) Představenstvo určuje volební obvody delegátů, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva.
- 5) Představenstvo má 5 členů a 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí určeného při jejich volbě vyjádřeného jejich číslem náhradníka nebo podle pořadí určeného ve volebním řádu družstva.
- 6) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžery, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 7) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva, (dále jen „předseda“) a místopředsedu.
- 8) 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.

- 9) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise a zástupci odborové organizace pracovníků družstva.
- 10) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 11) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 12) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 13) V případě úmrtí člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva, pokud není nahrazen řádně zvoleným náhradníkem.
- 14) 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.

Čl. 72

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořadí jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva. V mimořádných odůvodněných případech lze se souhlasem všech členů představenstva konat korespondenční jednání s využitím technických prostředků.
- 2) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 73

Předseda

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

Čl. 74

Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda družstva:

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

Čl. 75

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá:
 - a) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)
 - b) uzavírá se členem – nájemcem družstevního bytu (nebytových prostor) dohodu o zániku nájmu

- 2) Předseda dále:
 - a) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)
 - b) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu)
 - c) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení
- 3) O žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
- 4) O své činnosti podle odst. 1 informuje předseda představenstvo.

Čl. 76

Řízení běžné činnosti družstva

Běžnou činnost družstva řídí v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně-právních a ostatních obecně závazných právních předpisů pracovník družstva, určený organizačním řádem a představenstvem družstva.

Čl. 77

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 úhrady ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Čl. 78

- 1) Kontrolní komise má 3 členy.
- 2) Členové kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové 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. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat kontrolní komise, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení do odstoupení. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen kontrolní komise oznámí své odstoupení na zasedání kontrolní komise, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 8) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání 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.

Čl. 79

- 1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 2) Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou

zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání. K pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.

- 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. 80

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti. Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo družstva neurčí jinak.
- 2) Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva. Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení a výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy.
- 3) Podle rozsahu práv se zařazují samostatně:
 - a) členové – nájemci družstevních bytů (samosprávy bydlících)
 - b) členové, kterým nesvědčí právo nájmu k družstevnímu bytu a nejde o členy – vlastníky (samosprávy nebydlících)
 - c) členové – vlastníci, kterým družstvo převedlo byt a nebytový prostor podle jiného právního předpisu (samosprávy vlastníků)
 - d) členové – nájemci družstevních bytů spolu s členy – vlastníky bytů (společné samosprávy členů – nájemců a členů – vlastníků).Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.
- 4) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.
- 5) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

Čl. 81

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové – nájemci, nebydlící či vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva
 - b) projednává návrh rozpočtu samosprávy v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství
 - c) projednává výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření
 - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který samo určí
 - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti
 - f) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem
 - g) projednává zprávy delegátů o jednání shromáždění delegátů
 - h) navrhuje odchýlný způsob úhrad oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti čl. 35
 - i) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů.

Čl. 82

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

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

Čl. 83

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těchto záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.
- 3)

Čl. 84

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen, nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru, nacházejících se v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejích členských schůzí a může být zvolen do každého z jejích výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů – společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.
- 4) Člen, který má v jednom a téže družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství a společné členství manželů se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.
- 5) Zásada účasti člena (manželů – společných členů) na členských schůzích samosprávy, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená i v odst. 1 – 4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

Čl. 85

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.
- 2) Výbor samosprávy zejména:
 - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy
 - b) sleduje technický stav objektů středisek bytového hospodářství; upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů středisek bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy

- e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh rozpočtu v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu
- f) zajišťuje plnění rozpočtu jednotlivých středisek bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování
- g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru)
- h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice
- i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu
- j) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu)
- k) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko
- l) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy
- m) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva
- n) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 81 odst. 2, písm. h) a i)
- o) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu, uzavíraných podle čl. 32

Čl. 86

- 1) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

Čl. 87

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědomeni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 4) Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy.
- 5) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

Čl. 88

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. 89

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda družstva nebo zmocněnec, kterým je osoba pověřená představenstvem.
- 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. 90

Financování činnosti družstva

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

Čl. 91

Bytové hospodaření

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z členských vkladů, z nájemného z družstevních bytů a nebytových prostor, vyjma poplatku na správu družstva, a z úhrad za plnění spojená s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného předpisu a z jiných zdrojů.
- 3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva družstva. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt (nebytových prostor).

Čl. 92

Ostatní hospodaření

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

Čl. 93

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činnosti družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských vkladů, fond dodatečných členských vkladů, statutární fond bytového hospodářství, sociální fond, příp. další zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
- 4) Fond členských vkladů, statutární fond bytového hospodářství, dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, dlouhodobá záloha na opravy koteln, příp. fond dodatečných členských vkladů se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, pokud tak rozhodne představenstvo.

Čl. 94

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady (pořizovací), popř. další členské vklady (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo.

Čl. 95

Nedělitelný fond

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

Čl. 96

Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 16

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změnil-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 17.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

Čl. 97

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 17

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 17, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 17.
- 2) Fond se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

Čl. 98

Statutární fond bytového hospodářství

- 1) Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty střediska bytového hospodářství, příp. střediska ostatního hospodaření, k financování investičních výdajů. Fond se dále snižuje při vypořádání vlastníka jednotky podle jiného právního předpisu.

Čl. 99

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

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

Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené shromážděním delegátů.

Čl. 100

Sociální fond

Sociální fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s kolektivní smlouvou nebo směrnicemi družstva.

Část VIII. Zrušení a likvidace

Čl. 101

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

Čl. 102

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

Čl. 103

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

Čl. 104

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

Čl. 105

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

Část IX.

Společná ustanovení

Čl. 106

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

Čl. 107

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. 108

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil, prostřednictvím veřejné datové sítě.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem orgánu nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí. Nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - při doručování písemnosti členem orgánu nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí
 - při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí; účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

Čl. 109

Počítání času

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

Část X.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 110

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

O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov, je-li to pro členy výhodnější.

Čl. 111

Tyto stanovy přijalo shromáždění delegátů dne a nabývají účinnosti dnem

.....
Ing. Magda Koukalová
předsedkyně představenstva
SVORNOST, stavební bytové družstvo