

STANOVY

Okresního stavebního bytového družstva

Kamenická 471, Liberec 25

IČ 00224138

2011

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

Firma: Okresní stavební bytové družstvo
Sídlo: Liberec XXV, Kamenická 471, 460 06 Liberec

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatřovat si společnou činností a společnými prostředky byty, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování svých bytových potřeb a tím i obecného zájmu.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Část II. Činnosti družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví družstevních domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami (garáže, ateliery), na správě a provozu bytů 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
 - ad. uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytů (nebytových prostor)
 - b) činnost za účelem podnikání spočívající především ve správě a údržbě nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva a v činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

Část III. Členství v družstvu

Čl. 4 Vznik členství

Členem družstva může být zletilá osoba s trvalým pobytem na území České republiky. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné předpisy práva Evropských společenství jinak. Nezletilá

osoba nebo osoba, která nemá trvalý pobyt na území ČR, se může stát členem družstva z důvodu dědění. Nezletilá osoba se může stát členem družstva rovněž v případech převodu členských práv a povinností a výměny bytů mezi příbuznými v řadě přímé.

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 dle sazebníku družstva a základního členského vkladu ve výši 100,-Kč.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi následující po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být člena doručeno doporučeným dopisem nebo osobně proti podpisu o převzetí.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 6 Přechod a převod členství

- 1) Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský 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.
- 2) Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu nebo jejich část na fyzickou osobu, jsou-li splněny podmínky vzniku členství stanovené v čl. 4.
- 3) Členství v družstvu přechází i na základě dohody o výměně družstevního bytu uskutečněné podle čl. 47 odst. 1.
- 4) Členství přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 7 Společné členství manželů

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu.
- 2) Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manželi i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle Čl. 6.
- 3) Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.
- 4) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

Čl. 8

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

Splynutí, přeměna a rozdělení členství

Čl. 9

Splynutí členství

- 1) Jestliže člen získá členská práva k dalšímu předmětu užívání – bytu nebo nebytovému prostoru v témže družstvu, např. z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev a převodu části majetku, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jedině.
- 2) Z důvodů uvedených v odst. 1 splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
- 3) Při splynutí členství podle odst. 1 a 2 platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

Čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich v případě uvedeném v Čl. 25,
- b) samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném v Čl. 22 odst. 2 mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele,
- c) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,
- d) samostatné členství nájemníka družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

Čl. 11

Rozdělení členství

K rozdělení členství dochází v případech rozdělení družstva, jestliže člen nebo manželé – společní členové budou po jeho uskutečnění užívat nadále byt ve vlastnictví jednoho družstva a nebytový prostor ve vlastnictví jiného družstva.

Čl. 12

Členská práva a povinnosti

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze domu nebo

- b) samosprávy anebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a splňuje další podmínky zákona, popř. stanov družstva,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat 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) na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) při splnění podmínek stanovených představenstvem družstva
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)
 - na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) příslušným orgánem družstva
 - na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, pak nabyvateli členských práv z uzavřené dohody o převodu práv a povinností vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), splní-li další podmínky určené stanovami
 - na základě dohody o výměně bytu uskutečněné podle Čl. 47 odst. 1, popř. jiných skutečností vyplývajících ze zákona nebo stanov
- g) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání rozdílů z tohoto vyúčtování podle směrnic schválených příslušným orgánem,
- h) na majetkové vypořádání podle Čl. 26.

Čl. 13

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) uhradit další členský vklad podle Čl. 15, popř. Čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě,
- c) platit nájemné za užívání bytu včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle Čl. 40 a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti
- d) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva ve výši určené příslušným orgánem družstva,
- e) 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), podílet se na úklidu společných částí domu a jeho okolí
- f) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
- g) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro

vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění poskytovaná s užíváním bytu a doručování písemností

- h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovali technický stav bytu (nebytového prostoru) a stavy měřidel, prováděli opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu, popř. ostatních bytů či domu jako celku,
- i) podílet se na úhradě ztráty maximálně ve výši trojnásobku členského vkladu,
- j) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,
- k) člen družstva - majitel, chovatel psů koček a jiných domácích zvířat, je povinen udržovat pořádek a čistotu v domě, zamezit volnému pohybu a pobíhání zvířat ve společných prostorách domu a zabezpečit je tak, aby nedocházelo k znečišťování společných prostor a veřejných prostranství náležejících k domu, škodám na majetku, ohrožování osob, klidného občanského soužití, jakož i zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování ostatních uživatelů bytů v domě hlukem, a to i mimo dobu nočního klidu,
- l) znečištění způsobené psem, kočkou či jiným domácím zvířetem je člen družstva (majitel, chovatel) povinen bez prodlení uklidit ze společných prostor domu, jakož i z prostranství náležejících k domu,
- m) při nesrovnalostech ve vyúčtování topné sezóny umožňovat v následující topné sezóně vstup do bytu bez ohlášení ke kontrole měřidel teplé užitkové vody, studené vody a topení pověřeným zástupcům družstva.

Čl. 14

Členské vklady a členský podíl

- 1) Členské vklady v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad podle Čl. 15 a Čl. 16. Členským podílem ve smyslu § 706 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí souhrn všech členských vkladů člena v družstvu vyjádřený v účetní hodnotě.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a je 100,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Čl. 15

Další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, bytu nebo nebytového prostoru formou výstavby nebo koupě, technickém zhodnocení domu, bytu nebo nebytového prostoru, nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Zálohovou výši dalšího členského vkladu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na konkrétně určený byt (nebytový prostor), ke kterému byla se členem uzavřena budoucí smlouva o nájmu družstevního bytu (nebytovému prostoru), snížené o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, příp. o jiné zdroje financování družstevní výstavby. Zálohu na další členský vklad je člen povinen zaplatit ve výši a lhůtě

stanovené představenstvem družstva. V případě nutnosti zvýšit zálohu na další členský vklad se postupuje obdobně.

- 3) Po dokončení výstavby vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření stavby rozdělí družstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) a představenstvo rozhodne o konečné výši členského podílu.
- 4) S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (nebytové prostory) a s rozhodnutím o konečné výši dalšího členského vkladu seznámí družstvo člena nejpozději do šesti měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši dalšího členského vkladu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek dalšího členského vkladu je splatný do třiceti dnů od doručení rozhodnutí, pokud představenstvo nerozhodne jinak, v této lhůtě je družstvo povinno uhradit případný přeplatek dalšího členského vkladu.
- 5) Doklad o rozdělení nákladů a zdrojů financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) zašle družstvo na vědomí také výboru samosprávy.
- 6) Obdobně jako v odstavcích 2 až 4 se postupuje, je-li pořizován příslušný dům, byt nebo nebytový prostor koupí od předchozího vlastníka, při financování technického zhodnocení domu, bytu nebo nebytového prostoru a pořízení pozemku z dalšího členského vkladu.

Čl. 16

Navýšený další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady dalšího členského vkladu podle Čl. 15, podmínit splacením dalšího navýšeného členského vkladu. Výši tohoto dalšího navýšeného členského vkladu stanoví představenstvo.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení bytu nebo nebytového prostoru formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.

Čl. 16a

Nepeněžitý členský vklad

Další členský vklad podle Čl. 15 a Čl. 16 může mít formu nepeněžitého vkladu. Nepeněžitý vklad se ocení pořizovacími náklady ve výši doložené vkladatelem nebo cenou stanovenou znaleckým posudkem zpracovaným na náklad vkladatele.

Čl. 17

Převod členských práv a povinností

- 1) Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
- 2) Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem

uvedeným v této smlouvě. Dohodou o převodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu nepřechází právo nájmu k družstevnímu bytu.

- 3) Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle Čl. 4.
- 4) Převod podléhá úhradě dle sazebníku družstva.

Čl. 18

Převod části členských práv a povinností

- 1) Člen může převést část svých členských práv a povinností za podmínek uvedených v Čl. 17 na jiného člena téhož družstva v případech:
 - a) kdy člen – nájemce družstevního bytu z důvodu dědění, sloučení družstev nebo převodu části majetku družstva získal právo na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) podle Čl. 12 písm. e) k jinému bytu v témže družstvu nebo právo takový byt užívat,
 - b) kdy člen – nájemce družstevního bytu získal právo na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) podle Čl. 12 písm. e) k jinému bytu v družstvu,
 - c) kdy člen – nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) převádí část členských práv a povinností týkající se bytu (nebytového prostoru) v případě, že mu svědčí právo nájmu k více předmětům užívání a převádí právo pouze k jednomu z nich
- 2) Předseda dá souhlas ke vzájemnému převodu části členských práv a povinností mezi členy téhož družstva v případech, kdy předmětem převodu jsou práva a povinnosti týkající se bytů, z nichž alespoň u jednoho dosud nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 3) Rozhodnutí předsedy musí být členu doručeno doporučeným dopisem.

Čl. 19

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - e) písemnou dohodou,
 - f) vystoupením,
 - g) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice,
 - h) vyloučením,
 - i) zánikem družstva
 - j) prohlášením konkursu na majetek člena
 - k) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena
 - l) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
 - m) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
 - n) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 2) V případě zrušení konkursu na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek

majetku, dále v případech pravomocného zastavení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu a pravomocného zastavení exekuce podle zvláštního předpisu, členství v družstvu se obnovuje.

Čl. 20

Dohoda

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

Čl. 21

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
- 2) Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení shromáždění delegátů. Vypořádací podíl je povinný uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 22

Úmrtí člena

- 1) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.
- 2) Náležely-li zůstaviteli dva nebo více předmětů užívání v jednom družstvu, mohou jednotlivé s nimi spjaté další členské vklady připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popř. společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

Čl. 23

Vyloučení

- 1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:
 - a) opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, nebo proti členu družstva nebo proti zaměstnanci družstva v souvislosti s jeho prací

v družstvu.

- 2) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členu písemně oznámeno doručením do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi.
- 3) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení má právo podat člen odvolání k shromáždění delegátů. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká. Odvolání má odkladný účinek.
- 4) Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí shromáždění delegátů o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nebo jestliže nebylo řádně svoláno, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nejpozději ale do jednoho roku od jeho konání, zaniká.
- 5) Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 4, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat návrh do tří měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání shromáždění delegátů.

Čl. 24

Likvidace družstva

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

Čl. 25

Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů
 - b) smrtí jednoho z bývalých manželů
 - c) dohodou rozvedených manželů,
 - d) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi s určením, který z bývalých manželů bude byt dále užívat jako člen družstva a oprávněný nájemce
 - e) písemnou dohodou manželů při převodu bytu do jejich vlastnictví
 - f) na základě písemné dohody manželů o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení pro dobu po rozvodu manželství.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů, rozhodnutím soudu nebo dohodou uzavřenou podle odst. 1 písm. f).
- 3) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů, rozhodnutím soudu nebo dohodou uzavřenou podle odst. 1 písm. f).
- 4) Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.
- 5) Dohodnou-li se rozvedení manželé – společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
- 6) Společné členství manželů a zároveň členství obou v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností podle Čl. 17 a 18 a zánikem členství podle Čl. 19.

Čl. 26

Majetkové vypořádání

- 1) Zánikem členství podle Čl. 19 vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná:
 - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru podle Čl. 32) základnímu členskému vkladu (Čl. 14 odst. 2)
 - b) u nájemce (člen, kterému vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru podle Čl. 32) základnímu členskému vkladu (Čl. 14 odst. 2) a dalšímu členskému vkladu (Čl. 15 a Čl. 16)
 - c) u vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo byt nebo nebytový prostor podle zvláštního zákona)
 - ca) nule, jestliže základní členský vklad převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena zanikl, protože byl zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru,
 - cb) základnímu členskému vkladu (Čl. 14 odst. 2), jestliže základní členský vklad zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru nebyl,
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 3) Výplata vypořádacího podílu podle odst. 1 písm. c) je vázána vždy na vyklizení bytu (nebytového prostoru) a jeho předání

družstvu.

- 4) Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství jiným způsobem než převodem bytu nebo nebytového prostoru do jeho vlastnictví, vznikne členovi nárok na výplatu dalšího členského vkladu (Čl. 15 a Čl. 16) uplynutím 3 měsíců od schválení řádné 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.

Čl. 27 **Členská evidence**

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisují kromě jména, bydliště a rodného čísla, výše členských vkladů, popř. další rozhodné skutečnosti. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zvláštním zákonem.
- 2) Družstvo vede bytovou evidenci.

Část IV. **Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu** **(nebytového prostoru)**

Čl. 28

Družstvo vede seznam uchazečů o byt s přihlédnutím k délce členství spolu se schopností člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě či jiném způsobu pořízení bytu. Družstvo sestavuje seznamy podle obcí a lokalit.

Čl. 29 **Délka členství**

- 1) Pro účely sestavování seznamu se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.
- 2) Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování seznamu započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.
- 3) Délka členství člena, který v témže družstvu žádá o přidělení jiného bytu, než který užívá nebo jiného nebytového prostoru, se pro účely sestavování seznamu počítá ode dne doručení jeho žádosti o přidělení jiného bytu (nebytového prostoru).
- 4) Délka členství člena, který převodem části členských práv a povinností převedl na jiného člena téhož družstva nájem bytu se pro účely zařazení do seznamu počítá ode dne podání žádosti o přidělení jiného bytu.

- 5) Délka členství člena, který se stal nájemcem nebytového prostoru v případech uvedených v Čl. 25 odst. 4 se pro účely sestavování seznamu pro přidělení bytu započítává ode dne přeměny členství.
- 6) Délka členství člena, jemuž byl převeden byt do vlastnictví, se pro účely zařazení do seznamu, počítá ode dne vkladu vlastnického práva k bytu do katastru nemovitostí.

Čl. 30 **Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu** **(nebytového prostoru)**

- 1) Při splnění podmínek určených představenstvem uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) předseda představenstva družstva se členy podle jejich pořadí v seznamu.
- 2) Mimo seznam může předseda představenstva uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (Čl. 12 písm.) se členem družstva v případech:
 - a) uzavření smlouvy o zajištění výstavby bytů,
 - b) hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva,
 - c) kdy byt, který člen v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo práva nájmu nesprávným postupem družstva,
 - d) návrhu obecního úřadu, jiné právnické nebo fyzické osoby, když užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem, jinou právnickou nebo fyzickou osobou,
- 3) Mimo seznam může předseda představenstva uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (Čl. 12 písm. f)) se členem družstva v případech:
 - a) návrhu výboru příslušné samosprávy v případě uvolnění bytu člena, 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,
 - b) uvolnění bytu, kdy členové zařazení v seznamu uchazečů byli již uspokojeni, popř. nemají o nájem bytu zájem,
 - c) kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu vyloučením nebo výpovědí s přivolením soudu, tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva,
 - d) kdy členům, kterým dříve zaniklo členství postižením členských práv a povinností v případě, že tento způsob výkonu rozhodnutí byl pravomocně zastaven.

Čl. 31 **Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu** **na určitou dobu**

Předseda může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) fyzické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může předseda přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle Čl. 15 a Čl. 16. Výše nájemného a úhrady za

plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytové prostoru) se určí ve smlouvě.

Část V.

Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

Čl. 32

Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 33

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.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

Čl. 34

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně výměn zařízení předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci).

Čl. 35

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva členu – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo

učinít tak po předchozím upozornění členu na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

- 3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

Čl. 36

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

Čl. 37

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

Čl. 38

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

Čl. 39

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

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů na správu a provoz objektu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru).
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) stanoví družstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se platí zálohově vyjma poplatku na správu družstva, a to měsíčně nejpozději do 15. dne příslušného měsíce.

- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem v termínu stanoveném právním předpisem a směrnicí družstva. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy dle směrnice družstva.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování. Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu-nájemci družstevního bytu.
- 8) Nezaplatí-li člen – nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení stanovený zvláštním právním předpisem.

Čl. 40

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

Čl. 41

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

Čl. 42

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.
- 3) Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

- 4) Ustanovení odstavců 2 a 3 neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

Čl. 43

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

Čl. 44

Právo společného nájmu družstevního bytu manželé zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b) na základě písemné dohody o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení pro dobu po rozvodu manželství,
- c) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu,
- d) smrtí jednoho z manželů,
- e) smrtí jednoho z bývalých manželů,
- f) zánikem nájmu družstevního bytu.

Čl. 45

- 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 nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
- 4) Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává žijící bývalý manžel.

Čl. 46

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 23.
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem, ani na žádnou jinou bytovou náhradu

- 3) Podnájem podléhá úhradě dle sazebníku družstva.

Čl. 47 **Výměna bytu**

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem orgánu družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
- 2) Jestliže člen – nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, orgán družstva dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva.
- 3) Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy se stane vykonatelným rozhodnutí orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy dá souhlas poslední oprávněný pronajímatel.
- 4) Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

Čl. 48

- 1) Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas; jinak právo zanikne.
- 2) Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit; musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.
- 3) Výměna bytu podléhá úhradě dle sazebníku družstva.

Čl. 49 **Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle Čl. 19,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, ve kterém musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce; není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu,
- d) výpovědí nájmu družstevního bytu podle občanského zákoníku,
- e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo

- s nájemcem jinak,
f) převedením bytu do vlastnictví člena podle zvláštního zákona.

Čl. 50 **Bytové náhrady**

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, je povinen se z bytu vystěhovat, i bez zajištění bytové náhrady, jestliže mu není třeba podle platné legislativy poskytnout ani náhradní byt ani náhradní ubytování.
- 2) Co se rozumí v konkrétních případech bytovou náhradou, stanovuje občanský zákoník.

Čl. 51 **Nájem nebytových prostor**

- 1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.
- 2) Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje zvláštní předpis.

Čl. 52 **Zajištění řádného využití bytů**

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

Čl. 53 **Sloučení a rozdělení bytu**

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva, popř. spoluvlastníků domu.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

Čl. 54

- 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.

VI. **Orgány družstva** **Čl. 55**

- Orgány družstva jsou:
- a) shromáždění delegátů,

- b) představenstvo,
- c) předseda představenstva,
- d) kontrolní komise.

Čl. 56

- 1) Do orgánů družstva mohou být voleni a jeho členy být jen členové družstva starší 18-ti let, kteří splňují podmínky zvláštních zákonů.
- 2) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze fyzická osoba splňující podmínky podle odst. 1 a která je plně způsobilá k právním úkonům, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Čl. 57

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

Čl. 58

- 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.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 59

- 1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
- 2) Každý člen družstva je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba, než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná, nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo.
- 3) Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, vymáhá-li náhradu škody představenstvo.

Čl. 60

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.
- 2) Člen družstva, který je do nové funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
- 3) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
- 4) Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 5) Ustanovení odst. 3 a 4 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
- 6) Členové orgánů družstva mají nárok za výkon funkce na odměnu podle zásad ustanovených shromážděním delegátů, popř. i na poskytnutí náhrady ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

Čl. 61

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti, pokud jim k tomu nedá souhlas shromáždění. Členové představenstva, kontrolní komise a zaměstnanci družstva ve vedoucích funkcích mohou být členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob, jejichž společníkem, zřizovatelem, členem, účastníkem apod. je družstvo.

Čl. 62

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

Čl. 63

- 1) Orgány družstva jednájí 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. 64

- 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 projednávaným bodům.
- 3) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 4) Schválené usnesení shromáždění delegátů družstvo zveřejní na internetových stránkách družstva do sedmi dnů ode dne jeho přijetí.
- 5) 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. 65

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
 - a) měnit stanovy,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem, které samo určí,
 - c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují namísto odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise,
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, schvalovat řádnou účetní závěrku a rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty,
 - f) schvalovat statuty fondů,
 - g) rozhodovat o výši a změnách zapisovaného základního kapitálu,
 - h) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva

v případech určených ve stanovách,

- i) rozhodovat o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
- j) stanovovat výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva
- k) rozhodovat o významných majetkových dispozicích,
- l) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty ve vlastnictví družstva v souladu s § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku,
- m) rozhodovat o poskytování půjček třetím osobám nebo rozhodovat o zajištění závazku třetích osob majetkem družstva.

- 3) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo, pokud nejde o otázky týkající se řízení družstva.

Čl. 66

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně a koná se v obci sídla družstva.
- 2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpozději do čtyřiceti dnů od doručení žádosti, požádá-li o to písemně:
 - a) jedna třetina všech členů družstva,
 - b) jedna třetina zvolených delegátů,
 - c) kontrolní komise.
- 3) Shromáždění delegátů je svoláváno písemnou pozvánkou, obsahující zejména datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Pozvánka se odesílá poštou všem delegátům na adresu jejich bydliště alespoň osm dní před datem konání shromáždění delegátů. Pozvánku lze na místo zaslání poštou doručit osobně delegátům na jejich adresu v téže lhůtě; osobní doručení se potvrzuje podpisem delegáta. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.
- 4) Jestliže představenstvo nesvolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo do čtyřiceti dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání shromáždění delegátů, oprávněna svolat shromáždění delegátů sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popř. delegátů družstva.
- 5) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, popřípadě tří delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání shromáždění delegátů. Ustanovení § 182 odst. 1 písm. a) obchodního zákoníku se použije přiměřeně.
- 6) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce. Pokud nebyli zároveň zvoleni za delegáty, mají při jednání pouze hlas poradní.
- 7) Při hlasování má každý delegát jeden hlas. Delegáta může nahradit pouze zvolený náhradník.

Čl. 67

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů, nejpozději však deset dnů před konáním náhradního shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna alespoň jedna čtvrtina delegátů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných delegátů.

Čl. 68

- 1) Na návrh člena družstva vysloví soud neplatnost usnesení shromáždění delegátů, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen družstva podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na shromáždění delegátů, které usnesení přijalo, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání tohoto shromáždění a nebylo-li svoláno řádně do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jeho konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání shromáždění delegátů. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.
- 2) Jestliže je důvodem návrhu podle odst. 1, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo že obsah rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat žalobu do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání shromáždění delegátů. V ostatním se použijí ustanovení § 131 obchodního zákoníku obdobně.

Čl. 69

Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 2) Představenstvo plní usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 3) Představenstvo má 7 členů a 5 náhradníků. Z celkového počtu členů představenstva mohou být nejvýše 3 zaměstnanci družstva.
- 4) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci. Kandidáty pro volby představenstva sestavuje na návrh představenstva a pomocných orgánů družstva volební komise ustanovená představenstvem.
- 5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a

místopředsedu představenstva.

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

Čl. 70

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

Čl. 71

- 1) 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.
- 2) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.
- 3) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

Čl. 72

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

Čl. 73

Předseda představenstva

- 1) Předseda představenstva je orgánem družstva, jemuž přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
 - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách,
 - c) řídit činnost družstva v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.
- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

Čl. 74

Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda družstva:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně

- zajišťuje plnění usnesení představenstva
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva,
 - d) podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná forma.

Čl. 75

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V této činnosti předseda spolu s dalším členem představenstva:
 - a) uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) podle Čl. 12 písm. e),
 - b) uzavírá smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) podle Čl. 12 písm. f), popř. k bytové náhradě
 - c) dává souhlas k dohodám o výměně bytu podle Čl. 47,
 - d) uzavírá se členem – nájemcem družstevního bytu (nebytových prostor) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle ustanovení Čl. 49,
 - e) uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle Čl. 31.
 - f) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru),
 - g) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení Čl. 46,
 - h) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle Čl. 52 odst. 2,
 - i) uděluje souhlas k vzájemnému převodu části členských práv a povinností mezi členy téhož družstva podle Čl. 18 odst. 2.
- 2) O žádosti členů podle odst. 1 rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
- 3) O své činnosti podle odst. 1 informuje předseda představenstvo.

Čl. 76

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. Pověřený člen kontrolní komise je oprávněn se zúčastnit jednání 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. 77

- 1) Kontrolní komise má 3 členy a 2 náhradníky.
- 2) Členové kontrolní komise a její náhradníci 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, popř. 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.

Čl. 78

- 1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 2) Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise. O způsobu svolávání a jednání platí obdobně Čl. 72.
- 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.

Čl. 79

Pomocné orgány

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil. Pomocnými orgány jsou samospráva, samostatně hospodařící jednotky (domovní komise), popř. jiné orgány.
- 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. 80

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda představenstva nebo předsedou pověřený zmocněnec.
- 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. 81
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. 82
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 vymezený zvláštním zákonem, jestliže v něm byly vymezeny jednotky prohlášením vlastníka. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle zvláštního zákona a z jiných zdrojů.
- 3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt (nebytových prostor).

Čl. 83
Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony, z příspěvků na správu hrazených nájemci a vlastníky bytů a nebytových prostor, ze zápisného, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, 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, příp. dalších zajišťovacích fondů a k rozdělení členům družstva.
- 4) Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, stanoví svým rozhodnutím shromáždění delegátů.
- 5) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - z nedělitelného fondu nebo jiného fondu ze zisku,
 - z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 16,
 - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů,
 - ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,

- kombinací výše uvedených způsobů.

- 6) Při vykázané ztrátě rozhodne shromáždění delegátů o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

Čl. 84
Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 a fond dalších členských vkladů podle čl. 16, které jsou součástí vlastního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond bytového hospodářství, sociální fond, příp. další zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
- 4) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, příp. fond dalších členských vkladů podle čl. 16, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 85
Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.
- 2) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50 000,- Kč.
- 3) Základní kapitál se eviduje v členění na zapisovaný a nezapisovaný, a dále podle jednotlivých členů.

Čl. 85a
Vlastní kapitál

Vlastní kapitál družstva tvoří souhrn základního kapitálu a fondů družstva vytvářených podle čl. 84, a dále položky vymezené platnou legislativou.

Čl. 86
Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření. Družstvo doplňuje tento fond nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného vlastního kapitálu družstva, tj. 25 000,- Kč. Fond se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů může doplňovat i po dosažení této částky.
- 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. 87

Fond dalších členských vkladů podle Čl. 15

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí vlastního 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.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

Čl. 88

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby, nebo z jiných fondů při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

Čl. 89

Doplňkový fond družstevní výstavby

- 1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů investičního majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účetně odpisuje.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při převodu bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona v těch případech, kdy nabyvatel bytu (nebytového prostoru) se současně s převodem bytu (nebytového prostoru) stává spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

Čl. 90

Fond dalších členských vkladů podle Čl. 16

- 1) Fond se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle Čl. 16.
- 2) Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty nebo na

financování investičních výdajů tohoto střediska.

Čl. 91

Statutární fond bytového hospodářství

- 1) Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku středisek bytového hospodářství, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty středisek bytového hospodářství, k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby, případně k převodu do jiného fondu ze zisku.

Čl. 92

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle zvláštního zákona.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu a jeho příslušenství nebo pořízení příslušejícího pozemku.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.

Čl. 92a

Rezervní fond

- 1) Rezervní fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Fond se používá k financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytových domů a jejich příslušenství nebo pořízení příslušejícího pozemku.
- 3) Způsob použití fondu upravuje statut fondu.

Čl. 93

Sociální fond

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

Část VIII.

Zrušení, změna a likvidace

Čl. 94

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

- d) uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno
 - e) dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno
- 2) O rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis
 - 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
 - 4) Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Při změně právní formy nezaniká právnická osoba. Na změnu právní formy družstva se použijí přiměřeně ustanovení o změně právní formy obchodní společnosti. Člen družstva, který se změnou právní formy nesouhlasil, má právo na vypořádání, jestliže se účastnil členské schůze, pro změnu právní formy nehlasoval a po změně právní formy nevykonával práva společníka.

Čl. 95

Sloučení, splynutí a rozdělení

Usnesení shromáždění delegátů o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení obchodního jmění, které na něj přechází. Při rozdělení družstva shromáždění delegátů určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů.

Čl. 96

- 1) Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
- 2) Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímací družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
- 3) Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.
- 4) V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splynutím nebo družstev vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k témuž dni.

Čl. 97

- 1) Soud může na návrh státního orgánu, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:
 - a) počet členů družstva klesl pod pět členů,
 - b) souhrn členských vkladů klesl pod částku 50 000,- Kč,
 - c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva, a nebyly zvoleny nové orgány nebo byla porušena povinnost svolat shromáždění delegátů, anebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost,
 - d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond,
 - e) družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti,
 - f) založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.

- 2) Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo.

Čl. 98

Likvidace družstva

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

Část IX.

Společná ustanovení

Čl. 99

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí, pokud zákon nebo stanovy neurčují lhůtu jinou.
- 3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
- 4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
- 5) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
- 6) Představenstvo popř. předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 100

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. 101 Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) Při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí.
 - b) Při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.
 - c) Nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastížen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemnosti družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl, nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

Čl. 102 Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) 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. 103

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

Čl. 104

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

Čl. 105

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním delegátů dne 15. 5. 2008, účinnosti nabývají dnem 1. 6. 2008.

Miroslav Matějka
předseda představenstva

Ing. Michal Hnyk
místopředseda představenstva