

# **S T A N O V Y**

**Stavebního bytového družstva Strakonice**

**červen 2010**

# Obsah

STANOVY Stavebního bytového družstva Strakonice .....	5
Část I. Základní ustanovení .....	5
Čl. 1 .....	5
Čl. 2 .....	5
Část II. Činnosti družstva .....	5
Čl. 3 .....	5
Část III. Členství v družstvu .....	5
Čl. 4 Vznik členství .....	5
Čl. 5 .....	6
Čl. 6 Přechod a převod členství .....	6
Čl. 7 Společné členství manželů .....	6
Čl. 8 Splynutí členství .....	6
Čl. 9 Přeměna členství .....	7
Čl. 10 Rozdělení členství .....	7
Čl. 11 Členská práva .....	7
Čl. 12 Členské povinnosti .....	8
Čl. 13 Majetková účast člena družstva .....	8
Čl. 14 Členský podíl .....	8
Čl. 15 Dodatečný členský vklad .....	9
Čl. 16 Převod členských práv a povinností .....	9
Čl. 17 Převod části členských práv a povinností .....	9
Čl. 18 - zrušen .....	9
Čl. 19 - zrušen .....	9
Čl. 20 Zánik členství .....	9
Čl. 21 Dohoda .....	10
Čl. 22 Vystoupení .....	10
Čl. 23 Úmrtí člena .....	10
Čl. 24 Vyloučení .....	10
Čl. 25 Zánik družstva .....	11
Čl. 26 Zánik společného členství manželů .....	11
Čl. 27 Majetkové vypořádání .....	11
Čl. 28 Členská evidence .....	12
Část IV. Přidělování bytů .....	12
Čl. 29 - zrušen .....	12
Čl. 30 - zrušen .....	12
Čl. 31 - zrušen .....	12
Čl. 32 Přidělování bytů .....	12
Čl. 33 .....	12
Čl. 34 - zrušen .....	12
Čl. 35 Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu .....	12
Čl. 36 - zrušen .....	12
Část V. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) .....	13
36a Družstevní byt a družstevní nebytový prostor .....	13
Čl. 37 Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) .....	13
Čl. 38 Práva a povinnosti z nájmu bytu .....	13
Čl. 39 .....	13
Čl. 40 .....	14
Čl. 41 .....	14
Čl. 42 .....	14
Čl. 43 .....	14
Čl. 44 .....	14
Čl. 45 Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) .....	14
Čl. 46 .....	15
Čl. 47 .....	15

Čl. 48 Společný nájem družstevního bytu manžely .....	15
Čl. 49 .....	15
Čl. 50 .....	15
Čl. 51 .....	15
Čl. 52 Podnájem bytu (části bytu) .....	16
Čl. 53 Výměna bytu .....	16
Čl. 54 .....	16
Čl. 55 Zánik nájmu družstevního bytu .....	16
Čl. 56 Bytové náhrady .....	16
Čl. 57 Nájem nebytových prostor .....	16
Čl. 58 Zajištění řádného využití bytů .....	17
Čl. 59 Sloučení bytů .....	17
Čl. 60 Rozdělení bytu .....	17
Čl. 61 .....	17
Va. Nájem jiných než družstevních bytů a nebytových prostor .....	17
Čl. 61a .....	17
VI. Orgány družstva .....	17
Čl. 62 .....	17
Čl. 63 .....	18
Čl. 64 .....	18
Čl. 65 .....	18
Čl. 66 .....	18
Čl. 67 .....	18
Čl. 68 .....	18
Čl. 69 .....	19
Čl. 70 .....	19
Čl. 71 .....	19
Čl. 72 Shromáždění delegátů .....	19
Čl. 73 .....	20
Čl. 74 .....	20
Čl. 75 .....	20
Čl. 76 Představenstvo .....	21
Čl. 77 .....	21
čl. 78 Rozhodování o bytových otázkách .....	21
Čl. 79 .....	21
Čl. 80 Předseda představenstva .....	21
Čl. 81 Organizování práce představenstva .....	22
Čl. 82 .....	22
Řízení běžné činnosti družstva .....	22
Čl. 83 Ředitel družstva .....	22
Čl. 84 Kontrolní komise .....	22
Čl. 85 .....	22
Čl. 86 .....	23
Čl. 87 Samospráva .....	23
Čl. 88 Členská schůze samosprávy .....	23
Čl. 89 .....	23
Čl. 90 .....	24
Čl. 91 .....	24
Čl. 92 Výbor samosprávy .....	24
Čl. 93 .....	25
Čl. 94 .....	25
Čl. 95 Pomocné orgány .....	25
Čl. 96 Zastupování družstva ve společenství vlastníků .....	25
Část VII. Hospodaření družstva .....	25
Čl. 97 Financování činnosti družstva .....	25
Čl. 98 Bytové hospodaření .....	26

Čl. 99 Ostatní hospodaření .....	26
Čl. 100 Fondy družstva .....	26
Čl. 101 Základní kapitál .....	26
Čl. 102 Nedělitelný fond .....	27
Čl. 103 Fond členských podílů.....	27
Čl. 104 Fond družstevní výstavby.....	27
Čl. 105 Doplnkový fond družstevní výstavby .....	27
Čl. 106 Fond dodatečných členských vkladů .....	27
Čl. 107 Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice .....	27
Čl. 108 Sociální fond.....	27
Část VIII. Zrušení, změna a likvidace .....	28
Sloučení, splynutí a rozdělení .....	28
Čl. 110.....	28
Čl. 111.....	28
Čl. 112 Převod části majetku družstva .....	28
Čl. 113.....	29
Čl. 114 Likvidace družstva .....	29
Část IX. Práva a povinnosti členů - vlastníků bytových jednotek (nebytového prostoru) .....	29
Čl. 115.....	29
Čl. 116.....	29
Čl. 117.....	30
Část X. Společná ustanovení.....	30
Čl. 118.....	30
Čl. 119 Podněty členů .....	30
Čl. 120 Doručování .....	30
Čl. 121 Počítání času.....	31
Část XI. Přechodná a závěrečná ustanovení.....	31
Čl. 122.....	31
Čl. 122a.....	31
Čl. 122b.....	31
Čl. 122c.....	31
Čl. 123.....	31
Čl. 124.....	31

# STANOVY

## Stavebního bytového družstva Strakonice

### Část I. Základní ustanovení

#### Čl. 1

Firma přijala název Stavební bytové družstvo Strakonice (dále jen družstvo) a má sídlo ve Strakonících, Heydukova ul. č. p. 116.

#### 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 družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami (garáže), na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je :
  - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v
    - aa) organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby bytů;
    - ab) zajišťování údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů;
    - ac) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor;
    - ad) přidělování bytů, rodinných domků a nebytových prostor a uzavírání příslušných smluv.
  - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v
    - ba) zajišťování správy údržby, oprav, modernizací a rekonstrukci bytů a nebytových prostor, popř. bytových a nebytových objektů ve vlastnictví osob;
    - bb) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob;
    - bc) činnosti na základě oprávnění vydaného živnostenským úřadem:
      - automatizované zpracování dat;
      - koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej;
      - zprostředkovatelská činnost;
      - realitní činnost;
      - správa a údržba nemovitostí.
- 3) Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené představenstvem, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušné oprávnění. Tyto další činnosti, při nichž majetková účast družstva přesahuje 3 miliony Kč, podléhají schválení shromážděním delegátů.

### Část III. Členství v družstvu

#### Čl. 4

##### Vznik členství

- 1) Členem družstva může být zletilý občan České republiky nebo právnická osoba zapsaná v obchodním rejstříku na území České republiky.
- 2) Nezletilý občan či občan cizího státu se může stát členem družstva z důvodu dědění nebo převodem členských

práv a povinností. Občan cizího státu je však povinen při převodu členských práv a povinností sdělit družstvu adresu k doručování v České republice. Za člena družstva nemusí být přijat občan, jemuž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením.

#### **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 a základního členského vkladu ve výši 20,- Kč a dalšího členského vkladu ve výši 2.980,- Kč. Právnícká osoba je povinna uhradit zápisné ve výši 2.000,- Kč a základní členský vklad ve výši 200,- Kč a další členský vklad ve výši 29.800,- Kč.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad občanu nebo právnické osobě, které nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

#### **Čl. 6**

##### **Přechod a převod členství**

- 1) Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský vklad nebo 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. Členem družstva z titulu dědění se může stát i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na fyzickou nebo právnickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství. .
- 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. 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) manželé i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů .
- 3) Společné členství manželů nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Právo společného nájmu nebytových prostor a tedy ani společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů.
- 4) Za společné členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.
- 5) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 6) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

#### **Čl. 8**

##### **Splynutí členství**

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

## Čl. 9

### Přeměna členství

- 1) 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 zániku společného členství manželů,
  - b) společné členství manželů se převedením bytu do vlastnictví mění na samostatné členství jednoho z nich a to na základě dohody společných členů,
  - c) samostatné členství zůstavitele se v případě úmrtí člena mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele,
  - d) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,
  - e) samostatné členství nájemníka družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.
- 2) V případě přeměny členství podle odst. 1 písm. b) jsou manželé, kteří měli společné členství povinni družstvu nejpozději do 3 měsíců od převodu bytu do vlastnictví písemně oznámit, kdo z nich bude samostatným členem družstva na základě jejich dohody. Pokud tak neučiní, má se za to, že k dohodě nedošlo a nedojde tak ani k přeměně členství podle odst. 1 písm. b). Porušení této povinnosti je důležitým důvodem, pro který mohou být oba manželé z družstva vyloučeni.
- 3) Oznámení podle odst. 2 může učinit též jen jeden z manželů, avšak v takovém případě je povinen předložit družstvu písemnou dohodu obou manželů o tom, který z nich bude nadále členem družstva.

## Čl. 10

### Rozdělení členství

K rozdělení členství dochází v případech rozdělení družstva nebo převodu části jeho majetku, jestliže člen nebo manželé - společní členové budou po jeho uskutečnění užívat nadále byt v jiném družstvu, než nebytový prostor.

## Čl. 11

### Členská práva

Člen družstva má právo:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy, pokud samospráva, jejíž byl členem, nezanikla v souladu s článkem 88, odst. 4 stanov družstva;
- aa) účastnit se prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. V případě, že člen družstva není členem žádné samosprávy, vykonává právo volit delegáty, případně kandidáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů prostřednictvím volebních okrsků, které určí představenstvo družstva. Pro výkon práva volit prostřednictvím volebního okrsku se přiměřeně použijí ustanovení o volbě prostřednictvím samosprávy, pokud zákon nebo stanovy družstva nestanoví jinak;
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a splňuje-li další podmínky, stanovené zákonem či stanovami družstva;
- 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) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru) splatí-li členský podíl příp. dodatečný členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části, na základě dohody o výměně bytu a na základě zdědění členského podílu;
- g) na přidělení bytu (nebytového prostoru) určeného do vlastnictví zaplacením splatné peněžní částky členského podílu a uzavřením písemné smlouvy o výstavbě;
- h) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených shromážděním delegátů.

## **Čl. 12** **Členské povinnosti**

Člen družstva je povinen:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) při přidělení bytu uhradit doplatek členského podílu, dodatečný členský vklad ve stanovené výši a lhůtě a další majetkovou účast;
- c) platit nájemné za užívání bytu a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu anebo zálohy na ně;
- d) hradit příspěvky na činnosti družstva a hradit poplatky za úkony ve výši určené shromážděním delegátů;
- 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);
- 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 a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu;
- h) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) či provedení odečtů stavů měřidel tepla, vody či jiné energie nebo služby jejíž dodávku družstvo vyúčtovává;
- i) podílet se na úhradě ztráty hospodářského střediska;
- j) podílet se na úhradě ztráty z ostatního hospodaření a při likvidačním schodku podle rozhodnutí shromáždění delegátů;
- k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva;
- l) při získání bytu po dlužníkovi uhradit jeho dluhy, majetkovou účast a další příspěvek družstvu ve výši stanovené představenstvem.

## **Čl. 13**

### **Majetková účast člena družstva**

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad (tj. základní členský vklad a další členský vklad), členský podíl, příp. dodatečný členský vklad.
- 2) Základní členský vklad je pro fyzické osoby 20,- Kč a pro právnické osoby 200,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Další členský vklad je pro fyzickou osobu 2.980,- Kč, pro právnickou osobu 29.800,- Kč a představuje část zálohy na členský podíl. Po splacení členského podílu zaniká.

## **Čl. 14**

### **Členský podíl**

- 1) Členským podílem je majetková účast člena na družstevní výstavbě, technickém zhodnocení domu, příp. na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Zálohovou výši členského podílu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výše kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (nebytový prostor), který byl členovi přidělen, snížené o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, příp. o jiné zdroje financování družstevní výstavby.
- 3) Člen je povinen zaplatit zálohový členský podíl před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené družstvem. Tato část členského podílu se skládá z dalšího členského vkladu a dalšího peněžitého případně jiného plnění ve výši připadající na družstevní byt (nebytový prostor), který má být členovi předán do nájmu. Členský podíl může mít formu nepeněžitého vkladu, o jehož způsobu ocenění rozhodne představenstvo družstva.
- 4) V případě nutnosti zvýšit zálohu na členský podíl je člen povinný zvýšení členského podílu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.
- 5) 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.
- 6) S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (nebytové prostory) a s rozhodnutím o konečné výši členského podílu seznámí družstvo člena nejpozději do 6 měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši členského podílu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek členského podílu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí (pokud představenstvo nerozhodne jinak), v této lhůtě je družstvo

povinnou uhradit případný přeplatek členského podílu.

- 7) Doklad o rozdělení nákladů a zdrojů financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) zašle družstvo na vědomí také výboru samosprávy.
- 8) Obdobně jako v odstavcích 2 - 7 se postupuje při financování technického zhodnocení domu, příp. pořízení pozemku členským podílem.

#### **Čl. 15**

##### **Dodatečný členský vklad**

- 1) Přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady členského podílu připadajícího na tento byt (nebytový prostor) podmínit splacením dodatečného členského vkladu. Dodatečný členský vklad stanoví představenstvo. Dodatečný členský vklad se členovi družstva při zániku jeho členství vypořádává.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě nebo nástavby či vestavby v domě.
- 3) V případě převodu bytu nebo nebytového prostoru bude dodatečný členský vklad převeden do nedělitelného fondu nebo na úhradu ztráty střediska správy.

#### **Čl. 16**

##### **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.
- 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. Výjimky schvaluje představenstvo.

#### **Čl. 17**

##### **Převod části členských práv a povinností**

- 1) Člen může převést část svých členských práv a povinností 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 přidělení jiného bytu v témže družstvu nebo právo takový byt užívat;
  - b) kdy člen - nájemce družstevního bytu získal právo na přidělení jiného bytu v družstvu;
  - c) kdy člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) převádí část členských práv a povinností týkající se bytu (nebytového prostoru).
- 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 do vlastních rukou.

#### **Čl. 18 - zrušen**

#### **Čl. 19 - zrušen**

#### **Čl. 20**

##### **Zánik členství**

Členství v družstvu zaniká:

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

### **Čl. 21**

#### **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. 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 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. 23**

#### **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 vklad nebo 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 členských podílů v jednom a téže družstvu, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popř. společných členství manželů) jednotlivých dědiců.
- 3) Zanikne-li právnická osoba, přechází členství na právního nástupce, nepřejde-li na právního nástupce, členství zaniká.

### **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;
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva;
  - c) poruší povinnost stanovenou v článku 9 odst. 2 či v článku 122a těchto stanov.
- 2) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do tří měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
- 3) Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm. b) předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno 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.
- 5) 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.
- 6) Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí shromáždění delegátů o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nejpozději ale do jednoho roku od jeho konání, zaniká.
- 7) Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 6, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů

přijalo, lze podat návrh do tří měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání shromáždění delegátů.

- 8) Představenstvo může po vyloučení člena z družstva, za předpokladu, že vyloučený člen uhradí veškeré závazky vůči družstvu a bude řádně plnit svoje povinnosti tj. řádně platit nájemné a úhradu služeb spojených s užíváním bytu, rozhodnout o jeho znovupřijetí za člena družstva, případně stanovit pro znovupřijetí zkušební dobu nejvýše tři roky.

#### **Čl. 25**

##### **Zánik družstva**

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

#### **Čl. 26**

##### **Zánik společného členství manželů**

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
  - a) smrtí jednoho z manželů;
  - b) dohodou rozvedených manželů;
  - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi.
- 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 nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
- 4) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace, popř. jiným způsobem stanoveným zákonem.

#### **Čl. 27**

##### **Majetkové vypořádání**

- 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 nebydlícího člena (člen, jemuž družstvo dosud nepřidělilo byt nebo nebytový prostor) 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 podílu a dodatečnému členskému vkladu;
  - c) u vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo byt nebo nebytový prostor podle zvláštního zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů) se vypořádací podíl rovná
    - c1) 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,
    - c2) základnímu členskému vkladu, 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 vkladu 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 vkladu 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 práv a povinností, spojených s členstvím a nebo výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
- 8) Při zániku právnické osoby vznikne nárok na majetkové vypořádání až tehdy, když bude právnickou osobou předmětný byt či nebytový prostor uvolněn a současně bude uhrazen členský podíl novým nájemcem. Při splnění obou těchto podmínek je družstvo povinno tento podíl vypořádat do 30 dnů.

#### **Čl. 28**

##### **Členská evidence**

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla fyzické osoby, u právnické osoby IČO a jméno osoby oprávněné jednat za právnickou osobu i výše její majetkové účasti 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 zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

### **Část IV.**

#### **Přidělování bytů**

##### **Čl. 29 - zrušen**

##### **Čl. 30 - zrušen**

##### **Čl. 31 - zrušen**

#### **Čl. 32**

##### **Přidělování bytů**

Představenstvo může přidělit byt členu družstva, a to na základě jeho předchozí písemné žádosti.

#### **Čl. 33**

- 1) Před přidělením bytu družstvo vyzve písemně člena ke splacení členského podílu a případně dodatečného členského vkladu; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě členský podíl, případně dodatečný členský vklad, nebo odmítne-li písemně přidělení bytu, představenstvo mu byt nepřidělí.

##### **Čl. 34 - zrušen**

#### **Čl. 35**

##### **Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu**

- 1) *zrušen*
- 2) Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy:
  - a) člen na výzvu družstva neuhradil ve stanovené lhůtě doplatek členského podílu;
  - b) člen odmítl převzít byt, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené představenstvem.
- 3) Rozhodnutí o zrušení pravomocného rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti rozhodnutí podle odst. 2 se může člen odvolat. Odvolání má odkladný účinek pouze v tom smyslu, že předmětný byt nelze přidělit jinému, odvolatel však není oprávněn přidělený byt do rozhodnutí o odvolání užívat.
- 4) V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 2 vzniká členovi nárok na vrácení zálohové části členského podílu. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

##### **Čl. 36 - zrušen**

## Část V. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

### 36a

#### **Družstevní byt a družstevní nebytový prostor**

- 1) Družstevním bytem se pro účely těchto stanov rozumí byt, který se nachází v domě ve vlastnictví družstva či ke kterému má družstvo jiné právo, který je pronajat členu tohoto družstva a u kterého je nájem bytu právem spojeným s členstvím tohoto člena v družstvu ve smyslu § 230 obchodního zákoníku, přičemž všechny tyto podmínky musí být splněny současně.
- 2) Družstevním nebytovým prostorem se pro účely těchto stanov rozumí nebytový prostor, který se nachází v domě ve vlastnictví družstva či ke kterému má družstvo jiné právo, který je pronajat členu tohoto družstva a u kterého je nájem nebytového prostoru právem spojeným s členstvím tohoto člena v družstvu ve smyslu § 230 obchodního zákoníku, přičemž všechny tyto podmínky musí být splněny současně.

### Čl. 37

#### **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) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva;
  - b) převodem členských práv a povinností nebo převodem části členských práv a povinností;
  - c) na základě dohody o výměně bytu;
  - d) na základě zdědění členského podílu.
- 3) 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. 38

#### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

- 1) Se členem - nájemcem družstevního bytu, popřípadě s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, partner ve smyslu zákona o registrovaném partnerství, 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. 39

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat a podle možností i zlepšovat.
- 2) Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci). Ze společných prostředků střediska mohou být hrazeny následující opravy:
  - výměna společných rozvodů vody včetně svislých rozvodů k bytovému uzávěru (včetně uzávěru);
  - výměna svislých rozvodů kanalizace mimo připojovacího potrubí zařízení předmětů bytů;
  - výměna a opravy rozvodů elektrické energie k jističi za elektroměrem pro příslušný byt;
  - výměna plynového potrubí k uzávěru před plynoměrem včetně uzávěru;
  - výměna topných rozvodů v domě, mimo otopná tělesa pokud nejsou součástí celkové rekonstrukce topného

systému;

- opravy střechy, fasády domu, STA včetně rozvodů, rozvodů slaboproudu (zvonky apod.), výtahů, opravy komínů, oprav v technickém podlaží, společné zařízení prádelen a sušáren, přístupových chodníků, ramp, schodišť, okapových rigolů apod.;

- společné vybavení kotelen, a výměňkových stanic umístěných v domě;

- opravy a revize hromosvodů a ostatních zařízení;

- 3) Členská schůze samosprávy může svým usnesením schválit způsob úhrady drobných oprav a běžné údržby bytu tak, že sama stanoví výši finanční spoluúčasti nájemníka, délku životnosti jednotlivých zařizovacích předmětů, případně i další podstatné náležitosti a podmínky shodné pro všechny nájemníky.

#### Čl. 40

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

#### Čl. 41

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. 42

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

#### Čl. 43

Člen - nájemce družstevního bytu může provádět stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu v bytě pouze po předchozím souhlasu družstva, a to na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil a zaplatil sankční poplatek ve výši stanovené představenstvem.

#### Čl. 44

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

#### Čl. 45

##### **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 včetně nákladů na příslušnou technickou vybavenost objektu, septik kanalizaci, přípojky a pod. a provoz objektu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru).
- 2) Výše záloh nájemného a záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu ( nebytového prostoru ) stanoví družstvo podle předpokládaných nákladů provozu, správy a plnění poskytovaných s užíváním bytu nebytového prostoru v průběhu kalendářního roku nebo pro určitá plnění stanovené zúčtovací období. Propočtení jednotlivých položek záloh nájemného a za plnění poskytovaná s užíváním bytu provádí družstvo podle Zásad schválených SD. Dojde-li ke změně ceny nebo zvýšení nákladů u některé z uvedených položek, může družstvo výši nájemného a

zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu přiměřeně jednostranně upravit.

- 3) Veškeré platby spojené s užíváním bytu se platí zálohově, měsíčně nejpozději do 20.dne příslušného měsíce. U nebytového prostoru může být smluvně upraveno jinak.
- 4) Rozdíl mezi zálohou na nájemném a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu (nebytového prostoru) za kalendářní rok vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do 31. května následujícího roku.
- 5) Vyúčtováním zjištěný přeplatek družstvo členovi vrátí nejpozději do 31. 7. následujícího roku. Ve stejné lhůtě je člen povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek. Dále je družstvo oprávněno si započíst přeplatek z vyúčtování běžného roku na nedoplatky z vyúčtování z let minulých včetně poplatků z prodlení.
- 6) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) do 12. dne následujícího měsíce, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení.
- 7) Součástí nájemného je částka určená na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu 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.

#### **Čl. 46**

- 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 jeho 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. 47**

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. 48**

##### **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.

#### **Čl. 49**

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

#### **Čl. 50**

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, popř. rozhodnutím soudu;
- c) smrtí jednoho z manželů;
- d) zánikem nájmu družstevního bytu.

#### **Čl. 51**

- 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.

#### **Čl. 52**

##### **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 vyloučení člena z družstva.
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

#### **Čl. 53**

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

#### **Čl. 54**

- 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.

#### **Čl. 55**

##### **Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném 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 příslušných ustanovení občanského zákoníku;
- e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu;
- f) převedením bytu do vlastnictví člena.

#### **Čl. 56**

##### **Bytové náhrady**

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

#### **Čl. 57**

##### **Nájem nebytových prostor**

- 1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.

- 2) Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.
- 3) Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje zákon č. 116/1990 Sb., v platném znění.

#### **Čl. 58**

##### **Zajištění řádného využití bytů**

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
- 2) *zrušen*
- 3) Byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem představenstva družstva.
- 4) K žádosti člena o souhlas k využívání části družstevního bytu k provozování drobné živnostenské činnosti je nutné doložit vyjádření výboru členské samosprávy příslušného domu a sousedů podnikatele (horizontálně a vertikálně).

#### **Čl. 59**

##### **Sloučení bytů**

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

#### **Čl. 60**

##### **Rozdělení bytu**

- 1) Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru. Byt získaný rozdělením družstvo přiděluje podle pořadníku. Mimo pořadník přiděluje představenstvo družstva tento byt, jestliže k rozdělení bytu dojde na návrh člena - nájemce družstevního bytu ve prospěch příbuzného v přímé řadě, sourozence nebo jiných osob, žijících s nájemcem ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let, za předpokladu, že jsou členy družstva.

#### **Čl. 61**

- 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 družstvo současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výšku členských podílů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

### **Va.**

## **Nájem jiných než družstevních bytů a nebytových prostor**

#### **Čl. 61a**

- 1) Byty, které nejsou byty družstevními ve smyslu článku 36a odst. 1 a nebytové prostory, které nejsou nebytovými prostory družstevními ve smyslu článku 36a odst. 2, pronajímá družstvo i jiným osobám než členům družstva. Nájem těchto bytů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o nájmu bytů, u nebytových prostor též ustanoveními zákona 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- 2) Na uzavření nájemní smlouvy o nájmu těchto bytů či nebytových prostor není právní nárok. Na tyto byty či nebytové prostory se nevztahuje ustanovení § 23-28 zákona 72/1994 Sb. zákona o vlastnictví bytů.

### **VI.**

## **Orgány družstva**

#### **Čl. 62**

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů;
- b) představenstvo;

- c) předseda představenstva;
- d) ředitel družstva;
- e) kontrolní komise;
- f) členské schůze samosprávy;
- g) výbor samosprávy.

#### Čl. 63

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let, kteří splňují podmínky zvláštních zákonů. Zánikem členství v družstvu zaniká i členství v orgánech družstva.

#### Čl. 64

- 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 hlasů přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

#### Čl. 65

- 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.
- 3) Při volbě představenstva a kontrolní komise v řádných (pravidelných) volbách počíná funkční období nově zvoleného představenstva a kontrolní komise běžet dnem následujícím po dni skončení funkčního období stávajícího představenstva a kontrolní komise. Při volbě představenstva a kontrolní komise v mimořádných volbách počíná funkční období nově zvoleného představenstva a kontrolní komise běžet dnem jejich zvolení do funkce, pokud shromáždění delegátů při volbě nestanoví jinak.

#### Čl. 66

- 1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
- 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. 67

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.
- 2) Člen 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 na místo odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
- 4) Není-li náhradník zvolen, může 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. 2, 3, 4 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
- 6) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad ustanovených shromážděním delegátů, popř. i poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

#### Čl. 68

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva, kontrolní komise družstva, prokuristé a ředitel nesmějí být podnikateli se stejným nebo obdobným předmětem činnosti jako družstvo ani členy statutárních či dozorčích orgánů právnických osob se stejným nebo obdobným předmětem činnosti jako družstvo. Za porušení tohoto ustanovení se však nepovažuje

členství ve výboru společenství vlastníků jednotek.

#### Čl. 69

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

#### Čl. 70

- 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 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. 71

- 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 má právo vyžádat si zápis ze shromáždění delegátů k nahlédnutí.
- 4) Schválené usnesení shromáždění delegátů družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 21 dnů ode dne jeho schválení.
- 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.
- 6) Za zveřejnění listiny způsobem v družstvu obvyklým se považuje rovněž vyvěšení takové listiny na úřední desce družstva, která se nachází v sídle družstva a v sídlech regionálních kanceláří.

#### Čl. 72

##### 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.
- 1) Do výlučné působnosti delegátů patří:
  - a) přijímat a měnit stanovy;
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise;
  - 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, zásady pro stanovení nájemného z bytů a garáží a úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, směrnice pro tvorbu použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, řádnou 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 zapisovaného základního kapitálu;
  - h) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva;
  - i) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy; stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu (nebytového prostoru) a za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich vyúčtování a způsob placení;
  - k) stanovit výši úhrad za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena; rozhodovat o majetkových dispozicích nad 3 miliony Kč. Toto neplatí pro rozhodování o plnění souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostor, se zajišťováním údržby, oprav, modernizací a

- rekonstrukcí bytových a nebytových prostor včetně uzavírání úvěrových smluv spojených s modernizací bytů a nebytových prostor;
- m) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty v souladu s § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku;
  - n) stanovit počet delegátů;
  - o) stanovit zásady pro odměny funkcionářů orgánů družstva;
- 2) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradil.
  - 3) Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterými byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

#### Čl. 73

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
- 2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpozději do čtyřiceti dnů, požádá-li o to písemně:
  - a) jedna třetina členů družstva;
  - b) jedna třetina zvolených delegátů;
  - c) kontrolní komise.
- 3) Jestliže představenstvo nesvolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo do čtyřiceti dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání shromáždění delegátů, oprávněna svolat shromáždění delegátů sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popř. delegátů družstva.
- 4) Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději osm dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se musí zasílat i písemné podkladové materiály.
- 5) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, popřípadě tří delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání shromáždění delegátů. Ustanovení § 182 odst. 1 písm. a) obchodního zákoníku se použije přiměřeně.
- 6) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.
- 7) Delegáta může zastupovat pouze náhradník zvolený členskou samosprávou.
- 8) Delegátovi s majetkovou účastí v družstvu vyšší než 10.000,- Kč náleží 10 hlasů, delegátovi s majetkovou účastí v družstvu nižší než 10.000,- Kč náleží 1 hlas.
- 9) V případech uvedených v § 240 obchodního zákoníku se vyžaduje souhlas alespoň 3/4 hlasů přítomných delegátů.

#### Čl. 74

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů, nejpozději však deset dnů před konáním náhradního shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet je-li přítomna alespoň 1/4 delegátů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina hlasů přítomných delegátů.

#### Čl. 75

- 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 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. 76**

##### **Představenstvo**

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 3) Představenstvo má 5 členů. Spolu s členy představenstva se volí 2 náhradníci.
- 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. Členy představenstva nemohou být členové kontrolní komise ani zaměstnanci družstva, s výjimkou předsedy představenstva, který se stal či stane zaměstnancem družstva podle článku 82 stanov družstva.
- 5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy).
- 6) 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.
- 7) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise.
- 8) Představenstvo jmenuje a odvolává ředitele družstva a uděluje mu zmocnění pro řízení běžné činnosti družstva.
- 9) Představenstvo jmenuje u členské samosprávy, která ne zvolila výbor, pověřeného pracovníka.

#### **Čl. 77**

- 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.
- 3) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.

#### **Čl. 78**

##### **Rozhodování o bytových otázkách**

- 1) V této činnosti představenstvo:
  - a) podle schválených pořadníků přiděluje členům družstevní byty (nebytové prostory);
  - b) rozhoduje o změně nebo zrušení rozhodnutí o přidělení bytu;
  - c) *zrušeno*;
  - d) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru) a o výši nájemného a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru);
  - e) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu);
  - f) dává souhlas k dohodám o výměně bytu;
  - g) uzavírá se členem - nájemcem družstevního bytu (nebytových prostor) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu;
  - h) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení;
  - i) uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu.
- 2) O žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.

#### **Čl. 79**

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

#### **Čl. 80**

##### **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.

- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

### **Čl. 81**

#### **Organizování práce představenstva**

- 1) V této činnosti předseda představenstva družstva:
  - a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
  - b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání;
  - c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
  - d) podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná forma.
- 2) O své činnosti informuje předseda představenstvo.

### **Čl. 82**

#### **Řízení běžné činnosti družstva**

- 1) Pokud se stane předseda představenstva zaměstnancem družstva, řídí jeho činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovněprávních a ostatních obecně závazných právních předpisů, s pravomocemi uvedenými v článku 83.
- 2) Pracovní poměr předsedy družstva vzniká volbou ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce.
- 3) Není-li předseda pracovníkem družstva, řídí běžnou činnost družstva ředitel družstva.

### **Čl. 83**

#### **Ředitel družstva**

- 1) Řídí běžnou činnost družstva a zastupuje družstvo navenek v rozsahu zmocnění uděleném mu představenstvem. V rámci běžné činnosti zejména:
  - a) zajišťuje plnění úkolů ve všech oblastech činnosti družstva;
  - b) zajišťuje řádný chod ekonomického a finančního systému družstva;
  - c) zajišťuje plnění usnesení představenstva;
  - d) zajišťuje přípravu podkladů pro jednání představenstva;
  - e) rozhoduje v pracovněprávních otázkách všech pracovníků družstva;
  - f) odpovídá za oblast mzdové politiky;
  - g) je zmocněn vynakládat finanční prostředky v souladu se schváleným rozpočtem hospodaření;
  - h) je zmocněn k podpisu běžných písemností informačního charakteru a odpovědí na reklamace a stížnosti;
  - i) je zmocněn zastupovat družstvo v Radě družstev;
  - j) odpovídá za včasné (do konce běžného roku) vypracování návrhu rozpočtu na příští rok;
  - k) odpovídá za včasné vypracování uzávěrky na minulý rok.
- 2) Za výkon funkce odpovídá představenstvu družstva.

### **Čl. 84**

#### **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. 85**

- 1) Kontrolní komise má 3 členy. Spolu s členy kontrolní komise se volí 2 náhradníci.
- 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 zaměstnanci 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.

#### **Čl. 86**

- 1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 2) Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

#### **Čl. 87**

##### **Samospráva**

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti.
- 2) Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.
- 3) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.

#### **Čl. 88**

##### **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 - nájemníci 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) *zrušeno*;
  - 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 tři až sedm;
  - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti;
  - f) volí delegáty, případně kandidáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů;
  - g) projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce na shromáždění delegátů;
  - h) rozhoduje o příp. odchýlném způsobu úhrady drobných oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů;
  - 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;
- 3) *zrušen*
- 4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, samospráva v okruhu působnosti společenství vlastníků zaniká, a to okamžikem vzniku společenství vlastníků jednotek.

#### **Čl. 89**

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 2) *zrušen*.
- 3) Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
  - a) jedna třetina všech členů samosprávy;
  - b) představenstvo družstva;
  - c) delegát samosprávy.
- 4) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 3 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 5) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 6) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích

tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

#### Čl. 90

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 88 odst. 2 písm. h) a i) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při rozhodování podle čl. 88, odst. 2, písm. h) a i).

#### Čl. 91

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen, uživatel družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.
- 4) Člen, který má v jednom a tomtéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem - společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatná 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. 92

##### 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) pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování;
  - f) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru);
  - g) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice bytového hospodářství jednotlivých středisek bytového hospodářství;
  - h) 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 poskytovaná s užíváním bytu;
  - i) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu);
  - j) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
  - k) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva;
  - l) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 88 odst. 2, písm. h) a i);

m) vyjadřuje se ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou.

- 3) *zrušen*
- 4) *zrušen*
- 5) V případech větších samospráv, které jsou tvořeny dvěma a více hospodářskými středisky jsou členy výboru i zástupci středisek (důvěrníci), do jejichž pravomoci patří zejména rozhodování o čerpání dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a dodatečné investice a odečty měřidel spotřeby vody, tepla a zjištění počtu osob v jednotlivých bytech.

#### **Čl. 93**

- 1) Výbor samosprávy má minimálně 3 členy. Počet členů výboru stanoví členská schůze samosprávy před zahájením voleb.
- 2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

#### **Čl. 94**

- 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) *zrušen*
- 4) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 5) Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy podle hospodářských středisek.
- 6) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži hospodářského střediska příslušné samosprávy.

#### **Čl. 95**

##### **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. 96**

##### **Zastupování družstva ve společenství vlastníků**

- 1) Předseda družstva je oprávněn udělit plnou moc k zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek v domech, jejichž je družstvo spoluvlastníkem.
- 2) Zmocněnec družstva je povinen při hlasování na shromáždění společenství vlastníků jednotek přihlížet k oprávněným zájmům nájemců bytů, které jsou ve vlastnictví družstva. Pokud ve věci, o níž je na shromáždění společenství vlastníků jednotek rozhodováno, existuje usnesení shromáždění delegátů nebo představenstva družstva, je povinen se především řídit tímto usnesením.
- 3) Zmocněnec družstva jedná a hlasuje ve společenství vlastníků v souladu s rozhodnutím členské schůze samosprávy. Pokud bylo schváleno v dané věci usnesení shromáždění delegátů nebo představenstva, je povinen při hlasování ve společenství vlastníků se řídit tímto usnesením.

## **Část VII.**

### **Hospodaření družstva**

#### **Čl. 97**

##### **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. 98**

### **Bytové hospodaření**

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je hospodářské středisko, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována nebo dům vymezený zvláštním zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, jestliže byl rozdělen na jednotky prohlášením vlastníka.
- 2) Činnost hospodářského střediska se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek podle § 15 zákona o vlastnictví bytů a z jiných zdrojů.
- 3) Zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytových prostor) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených shromážděním delegátů.
- 4) Ostatní náklady, případně výnosy vzniklé v souvislosti s provozem střediska budou účtovány k tíži nebo ve prospěch střediska, kde příslušný náklad nebo výnos vznikl.
- 5) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt (nebytových prostor).

## **Čl. 99**

### **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, 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:
  - a) z nedělitelného fondu;
  - b) rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů;
  - c) z fondu ze zisku středisek bytového hospodářství;
  - d) snížením základních členských vkladů;
  - e) kombinací výše uvedených způsobů;
  - f) z dodatečných členských vkladů po vydání bytů nebo nebytových prostor do vlastnictví.
- 6) 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.
- 7) Podruhé uhrazená majetková účast při přidělování vyklizovaných bytů po neplatičích bude výnosem ostatního hospodaření.

## **Čl. 100**

### **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 členských podílů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, fond dodatečných členských vkladů, 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 členských podílů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, příp. fond dodatečných členských vkladů, pokud tak rozhodne představenstvo, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

## **Čl. 101**

### **Základní kapitál**

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 120.000,- Kč (nejméně 50.000,- Kč).

### **Čl. 102**

#### **Nedělitelný fond**

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření i z dodatečného členského vkladu po vydání bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví. Družstvo doplňuje tento fond nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. 60 000,-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. 103**

#### **Fond členských podílů**

- 1) Fond členských podílů se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na členský podíl.
- 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 zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění.

### **Čl. 104**

#### **Fond družstevní výstavby**

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby, příp. převodem z jiných kapitálových fondů nebo fondů ze zisku.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění.

### **Čl. 105**

#### **Doplňkový fond družstevní výstavby**

- 1) Doplnkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů investičního majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při převodu bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění 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. 106**

#### **Fond dodatečných členských vkladů**

- 1) Fond se tvoří dodatečnými členskými vklady.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby nebo jiného kapitálového fondu. Fond se dále snižuje při zániku členství vlastníka jeho vypořádáním podle § 24 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů a příslušného článku Stanov.

### **Čl. 107**

#### **Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle § 15 zákona o vlastnictví bytů.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.

### **Čl. 108**

#### **Sociální fond**

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

## Část VIII. Zrušení, změna a likvidace

- 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. Ustanovení § 220u odst. 3. obchodního zákoníku se použije přiměřeně, a to i při změně právní formy na veřejnou obchodní společnost nebo komanditní společnost.

### Sloučení, splynutí a rozdělení

#### Čl. 110

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. 111

- 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. 112

##### Převod části majetku družstva

Převádí-li družstvo jednotlivé obytné domy nebo objekty s nebytovými prostory jinému bytovému družstvu, musí s přejímacím družstvem dohodnout i převod členství nájemců družstevních bytů a nebytových prostor v těchto domech nebo objektech. K takovému převodu není třeba souhlasu členů - nájemců těchto bytů (nebytových prostor). Souhlasu nájemců je však třeba v případě, má-li být družstevní objekt odprodán jinému právnímu subjektu než družstvu. Současně s převodem jednotlivých obytných domů nebo objektů s nebytovými prostory převede družstvo převádějící družstvu přejímacímu:

- a) zůstatky všech fondů příslušných k objektu;
- b) zůstatek půjčky poskytnuté peněžním ústavem na výstavbu převáděného objektu;
- c) veškerá ostatní práva a závazky, týkající se převáděného majetku.

### Čl. 113

- 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. 114

#### Likvidace družstva

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

## Část IX.

### Práva a povinnosti členů - vlastníků bytových jednotek (nebytového prostoru)

#### Čl. 115

- 1) Členové - vlastníci bytů mají práva a povinnosti daná těmito Stanovami.
- 2) Člen - vlastník bytu nebo nebytového prostoru má povinnost hradit náklady na správu a provoz domu včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu.
- 3) *zrušen*

#### Čl. 116

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

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

#### **Čl. 117**

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

### **Část X. Společná ustanovení**

#### **Čl. 118**

- 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.
- 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. 119**

##### **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. 120**

##### **Doručování**

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednácím řádem družstva.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna:
  - a) při doručování písemností funkcionářem nebo pracovníkem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl anebo v případě, že člen písemnost v řádné úložní době nepřevezme a poté je písemnost vyvěšena po dobu alespoň 15 dní na úřední desce družstva, která se nachází v sídle družstva a v sídlech regionálních kanceláří.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) při doručování písemností funkcionářem nebo pracovníkem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl anebo v případě, že člen písemnost v řádné úložní době nepřevezme a poté je písemnost vyvěšena po

dobu alespoň 15 dní na úřední desce družstva, která se nachází v sídle družstva a v sídlech regionálních kanceláří.

#### **Čl. 121**

##### **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.

### **Část XI.**

#### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

##### **Čl. 122**

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. 122a**

Manželé, kteří měli společné členství v družstvu, byl jim převeden byt do vlastnictví před datem účinnosti změny stanov, kterou byly do článku 9 zařazeny odstavce 2 a 3 a dosud písemně neoznámili družstvu, kdo z nich bude samostatným členem družstva na základě jejich dohody ve smyslu článku 9 odst. 1 písm. b) stanov, jsou tak povinni učinit v náhradní lhůtě, a to nejpozději do 3 měsíců od písemné výzvy družstva. Pokud tak neučiní, má se za to, že k dohodě nedošlo a nedojde tak ani k přeměně členství podle článku 9, odst. 1 písm. b) stanov. Porušení této povinnosti je důležitým důvodem, pro který mohou být oba manželé z družstva vyloučeni.

##### **Čl. 122b**

Pokud v okruhu působnosti samosprávy vzniklo společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů před dnem 3. 6. 2010, samospráva v okruhu působnosti společenství vlastníků zaniká dnem účinnosti změny stanov, kterým je do stanov zařazen tento článek 122b.

##### **Čl. 122c**

Změny v počtu členů představenstva a kontrolní komise, provedené v článku 76 odst. 3 stanov a v článku 85 odst. 1 stanov se uplatní až od počátku nového funkčního období představenstva a kontrolní komise, které následuje po účinnosti nového znění stanov.

##### **Čl. 123**

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

##### **Čl. 124**

Toto znění stanov bylo přijato shromážděním delegátů dne 3. 6. 2010 a nabývají účinnosti dnem 4. 6. 2010.