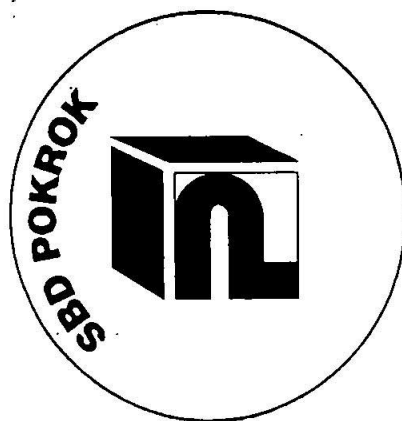


1

STANOVY

STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA POKROK PRAHA



Platné stanovy SBD Pokrok ze dne 13. 5. 1993, ve znění
změň ze dne 18.11.1993 a ze dne 22.5.1995 / s účinností od 23. 5. 1995.

Část X.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 106

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

Čl. 107

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

Čl. 108

1) Družstvo převádí byty (nebytové prostory) do vlastnictví členů podle platných právních předpisů.

2) Členové - vlastníci bytu (nebytového prostoru) mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které bezprostředně souvisí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru).

3) 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.

Čl. 109

1) Dosavadní stanov družstva se zrušují.

2) Tyto stanov byly přijaty shromážděním delegátů dne 13.5.1993 a nabývají účinnosti dnem schválení.

Ing. Vladimír ROUBÍČEK v.r.
předseda družstva

Ing. Jan POTÁČEL v.r.
místopředseda družstva

STANOVY

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Družstvo přijalo název **Stavební bytové družstvo Pokrok** a má sídlo v Praze 8, Kollárova ul. 18 (dále jen družstvo).

Čl. 2

1) Družstvo je společenstvem uzavřeného počtu osob, jehož posláním je uspokojování bytových potřeb členů družstva.

2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Část II.

Činnost družstva

Čl. 3

1) Předmětem činnosti družstva je především správa bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.

2) Družstvo dále:

- a) zajišťuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů,
- b) zajišťuje plnění, spojená s užíváním bytů a nebytových prostor,
- c) zajišťuje výstavbu bytů, rodinných domků a nebytových prostor,
- d) přiděluje družstevní byty, včetně bytů v rodinných domcích a nebytové prostory svým členům a uzavírá s nimi příslušné smlouvy,
- e) zajišťuje správu bytových a nebytových objektů ve vlastnictví jiných osob,
- f) vykonává i jiné činnosti schválené představenstvem, ty činnosti, při nichž majetková účast družstva přesahuje 0,5 milionu Kč, podlehají schválení shromážděním delegátů.

Část III.

Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:

- a) přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky,
- b) přechodem a převodem členství,
- c) jiným způsobem stanoveným zákonem.

1) Za členy družstva mohou být přijaty fyzické osoby - občane České republiky. Za členy družstva mohou být přijaty i právnické osoby se sídlem v České republice, pokud jejich členství vznikne ve smyslu čl. 5, odst. 5. Právníci, kýmalfyzickými osobám nespůhujícími tuto podmínku, které byly přijaty před účinností tohoto článku se členství v družstvu zachovává.

- 2) Členství fyzických osob vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného, základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.
- 3) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí mít písemnou formu a musí být doručeno doporučeným dopisem.
- 4) Družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad a další členský vklad žadatelii o členství, kterého nepřijalo za svého člena, do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.
- 5) Právnická osoba se stává členem družstva na základě smlouvy o vyřazení nových bytových jednotek, kterou družstvo uzavře s jejím oprávněným zástupcem. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo schválí tuto smlouvu. Ve smlouvě musí být uvedena výše zápisného a vložených prostředků na financování družstevní výstavby nebo pro jiné účely, jakož i další podrobnosti rozhodné pro vznik členství, určené představenstvem.

Čl. 6

Přechod a převod členství

- 1) Členství v družstvu přechází smrti člena, nejde-li o společné členství manželů, na dědice, kterému připadl členský podíl. Nebyl-li složen členský podíl, přechází členství v družstvu na toho dědice, kterému připadl základní členský vklad.
- 2) 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 smrti člena.
- 3) Pokud zůstaviteléi náležely dva nebo více členských podílů v družstvu, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popřípadě společných členství manželů) jednotlivých dědiců.
- 4) Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství, způsobem určeným zákonem a těmito stanovami.

Čl. 104
Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
- 2) Doručení písemnosti 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, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jestliže je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemnosti 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 a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

Čl. 105
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 za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachovávána, 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 prominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškany úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a též v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

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) 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.
- 4) Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ust. § 70 - 75 obchodního zákona.

Část IX.**Společná ustanovení**

- 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 patnáct 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) Představenstvo může rozhodnout o odvolání samo, jestliže mu v plném rozsahu vyhoví.

Podněty, stížnosti a podání členů

O podnětech, stížnostech a podáních členů k rozhodnutím a činnostem orgánu družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem. Podrobně je tato problematika upravena příslušnou směrnicí družstva.

- 5) Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.

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) manželů i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 6.
- 3) Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. 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) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

Čl. 8

Splynutí a přeměna členství

- 1) Pokud družstvo zjistí, že člen získal v témže družstvu další členství, např. z důvodu dědění, sloučení družstev, vzniku společného členství manželů v družstvu nebo převodu části majetku družstva, vyzve člena, aby provedl některou z dispozic s členstvím, předpokládaných v čl. 6 a následujících a v čl. 14 a 49 stanov. Neprovede-li člen do tří měsíců od výzvy družstva takovou dispozici, nebo nepožádá družstvo v téže lhůtě o souhlas s takovou dispozicí (je-li dle stanov potřebný) příp. družstvo k ní svůj souhlas nedá, splynou další získaná členství s členstvím původním v členství jediné. Splynou-li dvě nebo více členství v jediné, platí délka členství nejstaršího. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členu zachována.
- 2) Dohodnou-li se po rozvodu manželství společní členové družstva - společní nájemci bytu a místnosti nesloužící k bydlení, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý místnost nesloužící k bydlení, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z bývalých manželů dnem uzavření dohody, nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
- 3) Případně-li zůstatková hodnota členského podílu k místnosti nesloužící k bydlení jinému dědici než tomu, kterému připadla zůstatková hodnota členského podílu k bytu téhož nájemce, přemění se zůstatkelo členství na samostatné členství každého z dědiců dnem smrti zůstavitele.

Čl. 9 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 mít být v nájmu v jiném družstvu, než ve kterém budou mít v nájmu nebytový prostor.

Čl. 10 Členská práva a povinnosti

Člen družstva má právo zejména:

- účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
 - být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a pokud to stanoví nevylučující,
 - účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
 - 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,
 - na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru), splatí-li členský podíl na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené: člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do třiceti dnů po vzniku práva na přidělení bytu,
 - 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 a na základě dohody o výměně bytu, dědicví, příp. na základě dalších zákonem nebo stanovami předpokládaných titulů,
 - na přidělení bytu nebo rodinného domku (nebytového prostoru), určeného do vlastnictví, zaplacením splatné peněžní částky členského podílu a uzavřením písemné smlouvy o výstavbě,
 - na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva,
- 1) vyžadat si k nahlednutí zápis ze shromáždění delegátů a jeho přílohy.

Čl. 11
Člen družstva je povinen zejména:

- dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- uhradit zálohový členský podíl, popř. doplatek členského podílu ve stanovené výši a lhůtě,
- platit nájemné a zálohu na úhrady za plnění poskytovanou s užíváním bytu,
- hradit poplatky za úkony družstva ve výši stanovené představenstvem družstva.

Čl. 98a Finanční vypořádání vyčleněného družstva

Na družstvo vyčleněné podle § 29 zákona 72/1994 Sb. přecházejí kromě majetku, práv a povinností, vymezených tímto zákonem, i majetek družstva, představující souhrn vypořádacích podílů podle odst. 10 § 24 zákona č. 72/1994 Sb. připadajících na členy družstva, jejichž členství přechází z SBD Pokrok na vyčleněné družstvo. Od takto stanovené výše majetku se odečte účetní hodnota nebytových prostor ve vyčleněném družstvu, jejichž zařízení bylo financováno ze společných finančních zdrojů družstva. Dále se při finančním vypořádání počítají všechny závazky členů, přecházejících do vyčleněného družstva, vůči SBD Pokrok.

Čl. 99

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

Čl. 100

- Soud může na návrh orgánu státní správy, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže
 - počet členů družstva klesl pod pět členů,
 - souhrn členských vkladů klesl pod částku zapísovaného základního jmění,
 - uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány, nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi, a nebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovazuje žádnou činnost,
 - družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond,
 - družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti,
 - založením, splnutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.
- Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodů, pro který bylo zrušení navrženo.

Rezervy na opravy a údržbu bytového fondu

- 1) Rezervy se dlouhodobě vytvářejí na vrub nákladů středisek bytového hospodářství pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného nebo poplatků vlastníků bytů ve správě družstva.
- 2) Rezervy se rozpuštějí ve výši účtovaných externích a vnitropodnikových nákladů na opravy a údržbu bytového fondu.
- 3) Nevýčerpané rezervy se převádějí do příštího roku.
- 4) Rezervy se vedou podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Část VIII.**Zrušení, rozdělení a likvidace družstva**

- 1) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením shromáždění delegátů,
 - b) prohlášením konkursu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
 - c) rozhodnutím soudu.
- 2) Rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

- 1) Usnesení shromáždění delegátů o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce resp. právních nástupců a přesné vymezení jmění a členů, kteří na ně přecházejí.
- 2) Podnět k rozdělení družstva na dva nebo více právních subjektů může dát členská schůze samosprávy, představenstvo družstva.
- 3) Podmínkou pro uplatnění podnětu ze strany členské schůze samosprávy je informace členům samosprávy o zařazení této otázky na program členské schůze,
 - pozvání delegovaného zástupce představenstva družstva na členskou schůzi samosprávy nejméně 21 dnů předem,
 - písemně stvrzený souhlas dvou třetin členů samosprávy s návrhem na rozdělení družstva.
- 4) Při dělení družstva jmění evidované podle středisek bytového hospodářství přechází do nástupnických právních subjektů, do nichž tato střediska přešla. Ostatní jmění družstva se do nástupnických právních subjektů dělí v poměru počtu členů, do těchto subjektů přecházejících.

- e) na základě smlouvy o nájmu převzít byt, který je způsobilý užívání, ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu škodu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu či opožděným oznámením, že byt nepřevezme, přičemž toto oznámení je člen povinen učinit nejpozději k datu uvedeném na pozvánce k uzavření nájemní smlouvy,
- f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor a předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu (nebytového prostoru),
- g) užívat družstevní byt k bytovým účelům,
- h) oznamovat družstvu včas změny, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence,
- i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav bytu a stavy měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci měřidel a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu, popř. domu,
- j) podílet se na úhradě schodku samosprávy,
- k) podílet se na úhradě ztráty družstva do výše základního členského vkladu,

Čl. 12**Majetková účast člena družstva**

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu představuje:
 - základní členský vklad
 - případně další členský vklad
 - případně majetková účast člena na družstevní výstavbě
 - případně další majetkové účast člena určená na podnikání družstva.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 100,- Kč.
- 3) Další členský vklad činí 2 900,- Kč a představuje zálohu na členský podíl. Při splacení členského podílu zaniká.
- 4) Majetkovou účast člena na družstevní výstavbě představuje:
 - splacený členský podíl, nebo jeho zálohová výše (čl. 13),
 - alikvotní část splaceného úvěru poskytnutého na financování výstavby objektu; alikvotní část se určí dle pravidel, které byly použity pro výpočet výše anuity při stanovování výše nájemného,
 - **dotatečný členský vklad, resp. jeho část převedená do fondu dotatečných členských vkladů.**

Majetková účast člena na družstevní výstavbě zaniká převedením přiděleného bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena.

- 5) Podmínky případně další majetkové účasti člena (fyzické osoby) na event. podnikatelské činnosti družstva, včetně způsobu majetkového vypořádání této majetkové účasti při zániku členství upravení shromáždění delegátů svým usnesením. Tyto podmínky pro právnické osoby jsou upraveny smlouvou podle článku 5 odst. 5 těchto stanov, popř. jiným smluvním ujednáním.

Členský podíl a dodatečný členský vklad

- 1) Zálohovou výši členského podílu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (místaost nesloužící k bydlení), který byl členovi přidělen, případně ji sníží jiné zdroje financování družstevní výstavby.
- 2) Člen je povinen zaplatit zálohový členský podíl před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené družstvem. Zálohový členský podíl se skládá z dalšího členského vkladu a dalšího peněžitého plnění ve výši připadající na přidělený družstevní byt (nebytový prostor).
- 3) V případě nutnosti zvýšit zálohu na členský podíl je člen povinen toto zvýšení uhradit v částce, lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.
- 4) Po dokončení výstavby družstvo finančně uzavře stavbu a vypořádá s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Poté představenstvo rozhodne o konečné výši členského podílu. Družstvo s tímto rozhodnutím seznámí člena nejpozději do 6 měsíců od finančního vypořádání stavby.
- 5) Rozhodnutí o konečné výši členského podílu musí být členovi doručeno písemně. Nedoplatek členského podílu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí, pokud představenstvo nestanoví jinak. Ve stejné lhůtě je družstvo povinno vrátit členovi případný přeplatek členského podílu.
- 6) Doklad o rozdělení nákladů a zdrojů financování objektu na jednotlivé typy bytů (místaost nesloužící k bydlení) zašle družstvo na vědomí také výboru samosprávy.
- 7) Členský podíl se neodepisuje.
- 8) Při přídělu uvolněného bytu s nízkým členským podílem stanoví představenstvo: pro člena, jemuž má být tento byt přidělen, dodatečný členský vklad, přičemž se vychází z ceny bytu stanovené úředním odhadem.
- 9) Dodatečný členský vklad se přednostně použije na úhradu nedobytých pohledávek, váznoucích na uvolněném bytu. Zbývající část se převede do fondu dodatečných členských vkladů.
- 10) Dodatečný členský vklad se neodepisuje.

Převod členských práv a povinností

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

obsahovat tyto náležitosti:

- číslo samosprávy, adresa objektu
- zdůvodnění žádosti o dotaci a účel jejího použití
- stanovisko příslušných útvarů družstva (OBS, EÚ, příp. dalších)
- stanovisko představenstva

Fond kulturních a sociálních potřeb

- 1) Fond kulturních a sociálních potřeb se tvoří a používá podle ustanovení obecně platných právních předpisů, příp. podle předpisu družstva.

Základní fond bytového hospodářství

- 1) Základní fond bytového hospodářství (základní fond) se tvoří zejména z přebytku hospodaření středisek bytového hospodářství.
- 2) Zdroje základního fondu se používají k úhradě ztráty středisek bytového hospodářství, na pořízení dodatečných investic družstevní výstavby a příp. k dalším účelům, a to do té výše, kterou příslušné středisko samo vytvořilo.
- 3) Základní fond se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.
- 4) Základní fond bytového hospodářství nelze vyplatit členům, pokud právní předpis nestanoví jinak.

Zajišťovací fond samosprávy

- 1) Zajišťovací fond samospráv (dále jen "fond") se tvoří přídělem ze zisku střediska ostatního hospodaření, převodem zdrojů z nedělitelného fondu, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Fond se používá na poskytování nenávratných dotací na úhradu nákladů dle bodu 3, které prokazatelně nevznikly zavíněním střediska bytového hospodářství (dále jen "SBH").
- 3) Zdroje fondu se používají k převodu do fondu družstevní výstavby, na financování investičních nákladů k úhradě ztráty SBH nebo k převodu do základního fondu bytového hospodářství v případě dotace na úhradu neinvestičních nákladů SBH, příp. k převodu do nedělitelného fondu.
- 4) O poskytnutí nenávratné dotace rozhodne shromáždění delegátů na základě žádosti samosprávy.
- 5) Žádost o poskytnutí dotace schválené členskou schůzí samosprávy musí obsahovat tyto náležitosti:
 - číslo samosprávy, adresa objektu
 - zdůvodnění žádosti o dotaci a účel jejího použití
 - stanovisko příslušných útvarů družstva (OBS, EÚ, příp. dalších)
 - stanovisko představenstva

4) Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů).

Čl. 92a

Doplňkový fond družstevní výstavby

- 1) Fond se tvoří ve výši odpisů investičního majetku družstevní výstavby používaného k podnikání, zejména nebytových prostor pronajatých v rámci podnikatelské činnosti družstva.
- 2) Prostředky fondu se použijí na úhradu investičních nákladů spojených s modernizací, rekonstrukcí bytového domu či s pořízením dodatečných investic střediska bytového hospodářství.
- 3) Zdroje fondu se snižují převodem do fondu družstevní výstavby.
- 4) Fond se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 93

Fond členských podílů

- 1) Fond členských podílů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na členský podíl.
- 2) Prostředky fondu členských podílů lze použít na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, k vrácení členského podílu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.
- 3) Zdroje fondu členských podílů se snižují o zůstatkové hodnoty členských podílů připadajících na družstevní byty převáděné do vlastnictví členů podle platných předpisů.
- 4) Fond členských podílů se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů) a v jejich rámci podle jednotlivých členů.

Čl. 93a

Fond dodatečných členských vkladů

- 1) Fond dodatečných členských vkladů se tvoří dodatečnými členskými vklady podle čl. 13 těchto stanov.
- 2) Prostředky fondu dodatečných členských vkladů se používají na úhradu investičních nákladů spojených s modernizací, rekonstrukcí bytového domu či s pořízením dodatečných investic střediska bytového hospodářství.
- 3) Zdroje fondu dodatečných členských vkladů se snižují převodem do fondu družstevní výstavby.
- 4) Fond dodatečných členských vkladů se eviduje na středisku ostatního hospodářství.
- 5) O poskytnutí nenávratné dotace z tohoto fondu rozhodne shromáždění delegátů na základě žádosti samosprávy.
- 6) Žádost o poskytnutí dotace schválené členskou schůzí samosprávy musí

dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení došlým členem o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

- 2) Tyká-li se dohoda o převodu členských práv a povinností společných členů družstva, musí být uzavřena společnými členy.
- 3) Člen, na kterého byly členská práva a povinnosti převedeny podle odst. 1, je povinen uhradit družstvu poplatek za provedení změn v členské evidenci ve výši odpovídající zápisnému (čl. 5 odst. 2), a je-li součástí převedených práv užívání nájemního bytu, je povinen do 30 dnů po účinnosti dohody uzavřít s družstvem nájemní smlouvu.
- 4) Podpisy účastníků dohody o převodu členských práv a povinností ověřují příslušné orgány podle zvláštních předpisů nebo kancelář družstva.

Čl. 15

Stejným způsobem uvedeným v čl. 14 může dojít k vzájemnému převodu části členských práv a povinností mezi členy téhož družstva v případech, kdy předmětem převodu jsou práva a povinnosti týkající se bytů (nebytových prostor), z nichž alespoň u jednoho dosud nebyla uzavřena nájemní smlouva.

Čl. 16

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystoupením,
- c) vyloučením,
- d) zánikem družstva likvidací,
- e) smrtí člena (fyzické osoby), pokud jeho členství nepřejde na dědice,
- f) převodem členských práv a povinností,
- g) vstupem právnické osoby do likvidace nebo prohlášením konkursu, popř. jejím zánikem.
- h) vyloučením družstva podle § 29, zák. 72/94 Sb.

Čl. 17

Dohoda

Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Čl. 18

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců: tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva. Ve stejné lhůtě je člen-nájemce družstevního bytu povinen vrátit byt družstvu.

2) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně. Odvolání je účinné jen v případě souhlasu družstva.

3) 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 dvou týdnů po usnesení shromáždění delegátů.

Čl. 19

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.

2) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do tří měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nepozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

3) Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odstavce 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 členovi doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi.

5) Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím představenstva o vyloučení, může do 15 dnů od doručení písemného rozhodnutí podat odvolání ke shromáždění delegátů. Odvolání má odkladný účinek. Jestliže dojde ke smírnému vyřešení věci, tj. člen odstoupí ve stanovené nebo dohodnuté lhůtě důvod, který vedl k jeho vyloučení, může představenstvo rozhodnutí o vyloučení zrušit i v případech, kdy nebylo podáno odvolání.

6) Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, vyhlásí rozhodnutí shromáždění delegátů o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami.

Čl. 20

Likvidace družstva

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

Čl. 21

Úmrtí člena

Smrtí člena členství zaniká, nepřijde-li podle čl. 6 těchto stanov.

3) Základní jmění se zvyšuje, resp. snižuje zejména přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu.

4) Základní jmění se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 89

Fondy družstva

1) Družstvo pro zabezpečení své činnosti kromě základního jmění a rezervy na opravy a údržbu bytového fondu vytváří nedělitelný fond, vypořádací fond, základní fond bytového hospodářství, fond družstevní výstavby, fond členských podílů, fond kulturních a sociálních potřeb a případně další zájmovací fondy.

2) Tvorba a použití těchto fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami případně zásadami schválenými shromážděním delegátů.

Čl. 90

Nedělitelný fond

1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodářství, nebo převodem zdrojů z vypořádacího fondu. Jeho výše není omezena.

2) Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty středisek ostatního hospodářství, příp. na ostatní účely podle zásad stanovených shromážděním delegátů.

Čl. 91

Vypořádací fond

1) Vypořádací fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodářství případně z jiných zdrojů.

2) Zdroje vypořádacího fondu se používají k majetkovému vypořádání členů podle čl. 23, příp. převodu do nedělitelného fondu.

Čl. 92

Fond družstevní výstavby

1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu, z příspěvků jiných právnických nebo fyzických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu za účelem vybudování veslavěných nebytových zařízení a převodem zdrojů ze základního fondu bytového hospodářství, případně z jiných fondů.

2) Prostředky fondu družstevní výstavby se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou a k financování dodatečných investic včetně modernizací a rekonstrukcí bytového domu.

3) Zdroje fondu družstevní výstavby se snižují při převodu družstevních bytů do vlastnictví členů podle platných předpisů.

Bytové hospodářství

- 1) Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je bytový objekt, reprezentovaný samosprávou.
- 2) Činnost střediska se financuje z nájemného, z úhrad za pronájem nebytových prostor v objektu a případně z dalších zdrojů.
- 3) Přebytek nebo schodek z hospodaření střediska se každoročně vypořádává podle rozhodnutí představenstva s přihlednutím k návrhu členské schůze samosprávy. Přebytek hospodaření lze účtovat ve prospěch základního fondu bytového hospodářství nebo vypořádat se členy samosprávy, schodek hospodaření se uhrazuje ze základního fondu bytového hospodářství. Při vyšším schodku než je stav základního fondu lze použít k jeho úhradě jiných zdrojů.
- 4) Při vracení přebytku hospodaření nebo při vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu má družstvo právo na započtení svých pohledávek vůči členu.

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření získává družstvo z tržeb za své výkony, z příspěvků členů na správu družstva, ze zápisného a jiných poplatků, případně z dalších zdrojů.
- 2) Náklady středisek ostatního hospodaření jsou veškeré náklady vznikající mimo hospodaření středisek bytového hospodářství.
- 3) Zisk středisek ostatního hospodaření použije družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu a do dalších zájmovacích fondů, příp. k dalším účelům.
- 4) Ztráta středisek ostatního hospodaření se vypořádává podle rozhodnutí shromáždění delegátů na vrub nedělitelného fondu družstva. Převyšší-li tato ztráta stav nedělitelného fondu, rozhodne o jejím vypořádání shromáždění delegátů.
- 5) O podílu členu, který se podílí na činnosti družstva jinou majetkovou účastí, případně představenstva na zisku středisek ostatního hospodaření, rozhodne shromáždění delegátů při schvalování výsledků příslušné hospodářské činnosti.

Základní jmění

- 1) Základní jmění družstva tvoří souhrn základních členských vkladů a dalších členských vkladů.
- 2) Zapisované základní jmění družstva činí 500 000,- Kč.

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) rozvedených manželů.
- 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.

Majetkové vypořádání

- 1) Zánikem členství za trvání družstva podle čl. 17, 18, 19 a 21 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl tvoří tyto položky:
 - a) základní členský vklad ve výši dle čl. 12, odst. 2,
 - b) případně další členský vklad ve výši dle čl. 12, odst. 3,
 - c) případně účast na dalším jmění družstva ve výši dle čl. 23, odst. 2,
 - d) případně majetková účast členu na družstevní výstavbě ve výši dle čl. 12, odst. 4,
 - e) případně alikvotní část základního fondu bytového hospodářství, vyčísleného při nejbližší následující účetní závěrce, včetně zaúčtování hospodářského výsledku,
 - f) případně účast na podnikatelské činnosti družstva ve výši dle čl. 12, odst. 5.
- 2) Účast na dalším jmění družstva je podmíněna nejmeně pětiletým členstvím v družstvu. Její výše je po splnění předchozí podmínky dána poměrem výše vypořádacího fondu a počtu všech členů družstva.
- 3) Nárok na výplatu dle odst. 1, písm. a) a případný nárok na výplatu dle odst. 1, písm. b) vzniká uplynutím tří měsíců po schválení nejbližší příští účetní závěrky za období, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok i dříve.

4) Případný nárok na výplatu dle odst. 1, písm. c) vzniká dle pravidel, uvedených v odst. 3. Pokud byl člen přidělen byt resp. nebytový prostor a nebyl mu převeden do vlastnictví, je navíc tento nárok na výplatu uvedený položky vázán vyklizením bytu nebo nebytového prostoru.

5) Případný nárok na výplatu dle odst. 1, písm. d) vzniká po splacení majetkové účasti člena na družstevní výstavbě novým členem, kterému byl byt nebo nebytový prostor nově přidělen.

6) Případný nárok na výplatu dle odst. 1, písm. e) při zániku členství, kromě zániku členství vlastníka bytu vzniká dle pravidel uvedených v odstavci 4.

7) Případný nárok na výplatu dle odst. 1, písm. f) vzniká po splnění podmínek, stanovených dle čl. 12, odst. 5.

8) Při výplatě vypořádacích podílů započítá družstvo své platné pohledávky vůči bývalému členu.

9) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností souvisejících s členstvím nebo v důsledku výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl a vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

10) Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství a nejedná-li se přitom o převod bytu do vlastnictví, vznikne členovi nárok na vypořádací podíl dle odst. 1, písm. d) a e); jedná-li se přitom o převod bytu do vlastnictví, nárok na vypořádací podíl dle odst. 1 nevznikne.

Čl. 24

Členská evidence

Družstvo vede evidenci všech svých členů. Do členské evidence se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla fyzické osoby nebo názvu a sídla právnické osoby i výše členského vkladu [popř. podle dodatku členského vkladu a datum jeho zaplacení, popř. další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o sverm členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.

Část IV.

Pořadníky a přidělování bytů

Čl. 25

Zásady pro sestavování pořadníků

Družstvo přiděluje svým členům byty na základě pořadníků sestavovaných podle zásad a kritérií schválených shromážděním delegátů. Dobu platnosti pořadníku stanoví shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů může pravomocně obsazené v tomto článku svým usnesením delegovat na členskou schůzi nebydlících členů, případně na delegáty nebydlících.

Čl. 84a

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

1) Družstvo pověřuje zastupováním ve společenství vlastníků v domech, jejichž je spoluvlastníkem, zmocněnce podle §21 až 24 a §31 až 33 občanského zák. a to podle těchto pravidel:

a) V samosprávách, v nichž je zvolen a působí výbor samosprávy, uděluje představenstvo družstva toto zmocnění předsedovi výboru samosprávy. Takto zmocněný předseda může k výkonu svých povinností zmocnit jiného člena výboru samosprávy, který se pak stává zmocněncem družstva se všemi právy a povinnostmi, jak jsou uvedeny v tomto článku.

b) V samosprávách, v nichž je ustanoven správce objektu, uděluje představenstvo družstva toto zmocnění zpravida správcí objektu. Ten však nemůže zmocnit k výkonu práv a povinností zmocněnce jinou osobu.

c) Představenstvo může udělit toto zmocnění i jiné fyzické nebo právnické osobě, pokud funkci zmocněnce nechce vykonávat předseda samosprávy nebo jiný člen výboru samosprávy.

d) Představenstvo může v jednotlivých případech již udělenou plnou moc odvolat po projednání na členské schůzi samosprávy, jde o případy, kdy zmocněnec neplní svoji funkci, nebo ji plní tak, že by to poškozovalo zájmy družstva nebo samosprávy.

2) Zmocněnec družstva je ve společenství vlastníků povinen usilovat o umožnění účasti členům samosprávy na každém jednání společenství vlastníků. Zmocněnec zpravida svolává členskou schůzi samosprávy na stejnou dobu, kdy bude jednat společenství vlastníků tak, aby mohl své rozhodování ve společenství vlastníků konzultovat se členy samosprávy. Zmocněnec je povinen informovat členy samosprávy včas a vhodným způsobem o termínu a místě každého jednání společenství vlastníků.

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. 85

Financování činnosti družstva

1) Družstvo hradí náklady a vydává vyplývající z jeho činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství, z ostatní hospodářské činnosti a případně z dalších zdrojů.

2) Družstvo vytváří k zajištění svého hospodaření základní jmění, příslušné fondy a jiné zdroje.

3) Hospodaření družstva se řídí obecně závaznými předpisy, stanovami, zásadami hospodaření schválenými shromážděním delegátů a směrnici představenstva.

Čl. 82

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 4) Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy (např. podle sekcí označených jedním číslem popisným).

Čl. 83

- 1) Neplní-li výbor samosprávy své povinnosti, svolá představenstvo družstva členskou schůzi samosprávy, na které dá návrh na jeho odvolání. Není-li zvolen nový výbor samosprávy, ustanoví představenstvo správce objektu s přihlédnutím k návrhu členské schůze. Správce přebírá práva a povinnosti, která jsou tímto stanovami, případně vnitrodružstevními předpisy vyhrazena výborům samospráv. Náklady spojené s výkonem funkce správce jdou, k tíži objektu.

Čl. 83a

Členská schůze vlastníků

- 1) Členskou schůzi vlastníků svolává představenstvo dvakrát do roka. Členská schůze projednává zejména záležitosti týkající se zájmů členů vlastníků a záležitosti, které jsou předmětem jednání shromáždění delegátů. Volí delegáty na shromáždění delegátů.

Čl. 83b

Členská schůze nebydlících členů družstva

- 1) Členskou schůzi nebydlících členů družstva svolává představenstvo obvykle jedenkrát do roka. Členská schůze projednává zejména záležitosti výstavby, přidělení bytů a nebytlí prostor. Volí delegáty na shromáždění delegátů.

Čl. 84

Pomocné orgány družstva

- 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 tyto pomocné orgány zřídil.
- 4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.

Čl. 26

Délka členství

- 1) Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.
- 2) Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.
- 3) Délka členství člena, který v téměř družstvu žádá o přidělení jiného bytu, než který užívá, nebo jiného nebytového prostoru, se pro účely sestavování pořadníku počítá ode dne doručení jeho žádosti o přidělení jiného bytu (nebytového prostoru).
- 4) Délka členství člena, který převodem části členských práv a povinností převedl na jiného člena téhož družstva nájem bytu, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne podání žádosti o přidělení jiného bytu.
- 5) Délka členství člena, který se stal nájemcem nebytového prostoru v případě uch uvedených v čl. 8, se pro účely sestavování pořadníku pro přidělení bytu započítává ode dne přeměny členství.
- 6) Délka členství člena -vlastníka bytu se započítává ode dne splacení základního členského vkladu a dalšího členského vkladu podle čl. 5 odst. 2 a čl. 12 odst. 2 a 3 těchto stanov.

Čl. 27

Družstvo sestavuje pořadníky podle druhů a forem výstavby.

Čl. 28

- 1) Návrh pořadníku předloží představenstvo k připomínkám členům nejpozději dva měsíce před jeho předložením ke schválení. O zveřejnění vyzoomí družstvo členy způsobem v družstvu obvyklým. Návrh pořadníku musí být přístupný členům družstva nejméně po dobu patnácti dnů. V této době mohou členové podávat své připomínky.

- 2) Pořadník schvaluje představenstvo družstva.

- 3) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

Čl. 29

Přidělování bytů

- 1) Byty přiděluje představenstvo členům, kteří mají zaplacený základní a další členský vklad, podle jejich pořadí v pořadníku.
- 2) Mimo pořadník může představenstvo přidělit byt a) na základě smlouvy o zajištění výstavby bytů a spolupráci při výstavbě těchto bytů,

- b) v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb družstva; v jednom roce lze takto přidělit nejvýše 5 bytů,
- c) členu, jehož byt, který v družstvu užívá, se stal neobyvatelným nebo byl-li člen družstva zbaven práva na přidělení bytu nebo práva na jeho užívání nesprávným postupem družstva; představenstvo může na základě návrhu obecního úřadu přidělit byt mimo pořádník též v případech, kdy přidělováný byt byl uvolněn vyklizením dosavadního uživatele do náhradního bytu (ubytování), poskytnutého tímto obecním úřadem,
- d) (a to uvolněný) na návrh výboru příslušné samosprávy členu, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavře-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí,
- e) v případech, kdy družstvo neseslavilo pořádník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o přidělení nabízeného bytu zájem; v takovém případě bude byt nabízen ostatním členům podle dělíky jejich členství,
- f) jako náhradní těm členům, kterým skončil nájemní poměr výpovědí danou družstvem s přivolením soudu dle § 71 odst. 1 písm. c) a d) občanského zákoníku; v takovém případě představenstvo přidělí byt o menší podlahové ploše příp. nižší kvalitě a méně vybavený než byt, ke kterému členovi skončil nájemní poměr,
- g) v nastávbě na stávajícím bytovém domě ve vlastnictví družstva,
- h) uvolněný dlužníkem nájemného fyzické osobě navržené právníckou osobou, která na základě smlouvy s družstvem zajišťila pro dlužníka bytovou náhradu a vyrovnala za něj jeho závazky vůči družstvu.
- 3) O bytech přidělených podle bodu 2 a) a 2 b) tohoto článku informuje představenstvo shromáždění delegátů na jeho nejbližším zasedání.**

Čl. 30

- 1) Před přidělením bytu družstvo vyzve písemně člena ke splacení členského podílu příp. dodatečného členského vkladu podle čl. 13 a při přidělení uvolněného bytu podle čl. 29 odst. 2, písm. d); lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatil-li člen ve stanovené lhůtě členský podíl příp. dodatečný členský vklad podle odst. 1 nebo odmítl-li písemně přidělení bytu, představenstvo mu byt nepřidělí.
- 3) Před doručením výzvy ke splacení členského podílu družstvo prověří údaje, na jejichž základě byl člen zařazen do pořádníku. Zjistí-li družstvo, že člen pořadí získal na základě neúplných nebo nepravdivých údajů, představenstvo člena z pořádníku vyřadí a ke splacení členského podílu jej nevyzve. Rozhodnutí o vyřazení z pořádníku musí být členu doručeno do vlastních rukou.

- c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí bytového (nebytového) objektu 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) sestavuje návrh rozpočtu samosprávy a předkládá jej ke schválení členské schůzi samosprávy,
- f) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření,
- g) navrhuje představenstvu přidělení bytu mimo pořádník v případech uvedených v čl. 29 odst. 2 písm. d),
- h) vyjadřuje se ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu) dle čl. 48 a k dočasnému používání části bytu k jiným účelům než k bydlení dle čl. 53, i) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a označuje mu své stanovisko,
- j) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
- k) podává členskou schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
- l) předkládá členskou schůzi samosprávy návrhy podle čl. 76 odst. 2,
- m) je povinen projednat se správním aparátem družstva návrh na úpravu nájemného a záloh za plnění poskytovanou s užíváním bytů (nebytových prostor) pro všechny kategorie bytů v rámci samosprávy,
- n) je povinen zajistit stálou informovanost svých členů, jak postupovat v případě havárie a jiných závad ztěžujících užívání bytů a navrhnout členskou schůzi ke schválení, zda a v kterých případech budou opravy hrazeny z fondu bytového hospodářství, pokud podle obecně platných předpisů je povinen tyto opravy hradit uživatel bytu; o této skutečnosti informuje správní aparát družstva.

3) Výbor samosprávy není oprávněn:

- a) odmítnout požadavky svých členů na informace v záležitostech hospodaření samosprávy a zajištění správy a provozu objektu,
- b) požadovat na správním aparátu družstva úkony, které nejsou v souladu s platnými obecnými a vnitrodružstevními předpisy.
- 4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků bytových jednotek podle obecně platných právních předpisů, ztrácí výbor samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto obecně platnými právními předpisy (zák. č. 72/1994 Sb. aj.) vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Zvláště ztrácí platnost ustanovení odst. 2 a), 2 f) a 2 m) tohoto článku. Výbor samosprávy se v tomto případě podílí na rozhodování společenství vlastníků prostřednictvím zmocněnce družstva.

Čl. 81

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

na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Obdobně se postupuje, stane-li se schůze neschopnou usnášení až v průběhu jejího jednání.

3) Ustanovení tohoto článku se nepoužije v případě jednání členské schůze samosprávy ve věcech zrušení, rozdělení a likvidace družstva podle článku 98. V tomto případě se použije článek 98 odst. 3 těchto stanov a usnesení je přijato hlasováním pro něj více jak dvě třetiny všech členů samosprávy.

Čl. 79

1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.

2) Člen - nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nacházejí 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 kterýkoli z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoli 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 ze členských schůzí samosprávy.

4) Zásada účasti člena (manželů - společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1 - 3 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

5) Usnesení členské schůze je závazné pro všechny členy samosprávy.

Proti usnesení členské schůze se může člen odvolat k představenstvu družstva (shromáždění delegátů).

Usnesení členské schůze, které je v rozporu s obecně platnými předpisy, stanovami družstva, usneseními shromáždění delegátů a usneseními představenstva, je neplatné.

Čl. 80

Výbor samosprávy

1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy, za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen se řídit jejím usnesením.

2) Výbor samosprávy zejména:

- a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
- b) upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování.

4) Představenstvo družstva může vyřadit člena z pořadníku, pokud byl sestavován podle náležitosti bytové potřeby, když zjistí, že jeho bytová situace byla v době od podání žádosti o zařazení do pořadníku uspokojivě vyřešena získáním vhodného bytu.

Čl. 31

Změna rozhodnutí o přidělení bytu

Představenstvo družstva může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, jestliže se členem nebyla k přidělenému bytu dosud uzavřena nájemní smlouva. Nový přiděl se považuje za realizaci původního pořadníku, popřípadě, šlo-li o přiděl mimo pořadník, za realizaci tohoto přidělu.

Čl. 32

Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu

1) Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy člen porušil ustanovení čl. 11 písm. b) nebo písm. e) tím, že a) na výzvu družstva neuhradil ve stanovené lhůtě zvýšenou zálohu na členský podíl podle čl. 13 odst. 3 nebo doplatek po vyúčtování podle čl. 13 odst. 5,

b) nepřevzal byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené představenstvem.

2) Rozhodnutí o zrušení pravomocného rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi doručeno do vlastních rukou.

3) V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 1 vzniká členovi nárok na vrácení zálohového členského podílu sníženého o základní členský vklad a další členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

Část V.

Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

Čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatele) 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 dle čl. 10 odst. f) těchto stanov.

3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu a rozsahu užívání,

výši nájemného a výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu v okamžiku uzavření smlouvy. Při změnách nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu je družstvo povinno před účinností těchto změn vhodným způsobem informovat členy.

Čl. 34

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1) 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 k účelům, ke kterému jsou určeny, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 2) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

Čl. 35

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu-nájemci družstevního bytu plyn a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odezdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání.
- 2) Člen nájemce je povinen udržovat převzatý družstevní byt v provozuschopném stavu a hradit ze svého nákladů, spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v bytě. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou upravuje zvláštní vnitrodružstevní předpis. Povinnost hradit náklady se netýká případů provádění oprav nebo výměny společných částí rozvodů vody (po bytový uzavěr), rozvodů plynu (po bytový uzavěr), elektřiny (po bytový jistič), topných rozvodů včetně otopných těles, rozvodů STA a domovního telefonu a oprav prvků obvodového pláště domu, pokud členská schůze samosprávy svým usnesením nerozhodne jinak.
- 3) Výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Čl. 36

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 samo a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů.

Čl. 37

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které se mají hradit z prostředků samosprávy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nastane při plnění této povinnosti vznikla.

- k) dává souhlas ke stavebním úpravám zasahujícím do společných prostor domu, jako podnět pro zahájení řízení u příslušného orgánu.
- 3) Členská schůze samosprávy nemá právo požadovat na správním aparátu družstva, aby při výkonu funkcí postupoval v rozporu s obecně platnými a vnitrodružstevními předpisy.

4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle obecně platných právních předpisů, ztrácí samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto obecně platnými právními předpisy (zák. č. 72/1994 Sb. aj.) vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Zvláště ztrácí platnost ustanovení odstavců 2 b), 2 h), 2 j) a 2 k) tohoto článku. Členové samosprávy se v tomto případě podílejí na rozhodování společenství vlastníků způsobem, stanoveným v čl. 84 a) těchto stanov.

Čl. 77

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy (správce) podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 2) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
 - b) představenstvo družstva,
 - c) delegát samosprávy.
- 3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do osmi dnů od jejího podání, je představenstvo družstva povinno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy. V případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadí jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na omezených tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 78

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnašet, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti ne méně než 10 procent členů samosprávy (zaokrouhleno směrem nahoru), nejméně však tři členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny

komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Čl. 75

Samospráva

- 1) Samospráva je samostatně hospodářící organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti. Samosprávou tvoří členové družstva - nájemci bytů a nebytových prostor v okruhu její působnosti.
- 2) Úkolem samosprávy je umožňovat členům přímou účast na činnosti družstva.
- 3) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze samosprávy a výbor samosprávy.

Čl. 76

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové - nájemci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.
- 2) Členská schůze samosprávy a) rozhoduje o způsobu zajištění činnosti družstva v okruhu své působnosti v souladu se stanovami a platnými obecně - právními a vnitrodružstevními předpisy, b) schvaluje návrh rozpočtu objektu, projednává výsledky jeho hospodaření a navrhuje představenstvu vypořádání přebytků a schodků, c) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti, d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu a způsobem, který určí, e) z řad členů samosprávy volí delegáty a náhradníky na shromáždění delegátů v počtu určeném těmito stanovami (čl. 65 odst. 5), f) projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce a o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů, g) je oprávněna odvolávat před uplynutím funkčního období členy výboru samosprávy a delegáty na shromáždění delegátů družstva, h) rozhoduje o rozšíření nároku svých členů na úkony spojené se zabezpečením řádného užívání bytu nad rámec obecně platných předpisů, a to včetně finančního krytí, i) navrhuje v případě trvalé nefunkčnosti výboru samosprávy jeho nahrazení správcem objektu, který není voleným funkcionářem, ale je v pracovním vztahu k družstvu podle příslušných ustanovení zákoníku práce, dává souhlas k změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů,

Čl. 38

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

Čl. 39

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

Čl. 40

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

Čl. 41

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

- 1) Člen je povinen platit celkovou úhradu nájemného, tj. nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru) v poměrně vyšší skutečně vynaložených nákladů na správu a provoz objektu za stanovené období, a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru).
- 2) Při kalkulaci nájemného se postupuje podle směrnice schválené shromážděním delegátů.
- 3) Výše zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určuje odděleně pro každý druh plnění v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném období.
- 4) Výši celkové úhrady nájemného dohodne družstvo s výborem samosprávy pro všechny členy samosprávy. Nedojde-li k dohodě, stanoví její vyšší představenstvo svým rozhodnutím.
- 5) Nájemné spolu se zálohou se platí měsíčně a to nejpozději do 15. dne příslušného měsíce. Při úhradách převodem ze sporozirového účtu České spořitelny nejpozději do 25. dne příslušného měsíce. Datem splatnosti se rozumí den odepsání z účtu resp. den zaplacení poštovní poukázky.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy (v návaznosti na příslušného dodavatele plnění) do tří měsíců od skončení ročního období. Zjištěný přeplatek uhradí družstvo členu nejpozději do 60 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je člen povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek.

1) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemu, 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 nájemu 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. Postup při poskytování slevy řeší příslušná směrnice.

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. 43

Právo na slevu z nájemu 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. 44

Společný nájem družstevního bytu manželé

1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželé.

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. 45

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

Čl. 46

Právo společného nájmu družstevního bytu manželé zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,

Kontrolní komise

Čl. 72

1) Kontrolní komise je oprávněná kontrolovat veškerou činnost družstva a provádět stížnosti členů družstva.

2) Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.

3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva a pracovníků družstva jakékoli informace o činnosti a hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všech-ny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo po-stavení 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 vy-žaduje zjednaní 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. 73

1) Kontrolní komise má nejméně 3 členy. Počet členů a náhradníků stanoví shromáždění delegátů před provedením volby.

2) Členové a náhradníci kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manželé, pří-jeří členové nebyli v radě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva a zaměstnanci družstva v trvalém pracovním poměru.

3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způso-bu volby rozhoduje komise.

4) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podá-vá mu zprávu o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Čl. 74

1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

2) Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kon-trolní komise.

3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní

družstva v trvalém pracovním poměru může být zvolen do představenstva pouze ředitel družstva.

- 5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (dále jen předseda) a místopředsedu (místopředsedy).
- 6) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejit 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 a pozvané osoby.

Čl. 69

- 1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech, s výjimkou těch, u nichž delegovalo písemně svou pravomoc na správu družstva. 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 přeepsána písemná forma, popisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva.

3) Představenstvo nesmí bez souhlasu shromáždění delegátů poskytovat žádné záruky družstevním hmotným i finančním majetkem jiným právníckým nebo fyzickým osobám.

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

Čl. 70

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

Čl. 71

Správa běžné činnosti družstva

- 1) Pokud je předseda družstva zároveň jeho pracovníkem, řídí činnost družstva v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovních právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.
- 2) Pracovní poměr předsedy družstva vzniká volbou ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce.
- 3) Není-li předseda v pracovním poměru k družstvu, řídí běžnou činnost správy družstva ředitel, jmenovaný a odvolávaný představenstvem.

- b) dohodou rozvedených manželů - společných členů družstva, popřípadě rozhodnutím soudu,
- c) smrtí jednoho z manželů,
- d) zánikem nájmu družstevního bytu:

Čl. 47

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, 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. 48

Podnájem bytu (části bytu)

Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájem nebo bez časového určení jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti podle čl. 19 odst. 1 a). Družstvo při rozhodování o podnájmu přihlédne ke stanovisku výboru samosprávy. **Toho stanovisko se nevyžaduje, je-li žádost o schválení smlouvy k podnájmu bytu (části bytu) předložena do tří měsíců od uzavření první nájemní smlouvy k tomuto bytu (části bytu) a dále u právnických osob.**

Čl. 49

Výměna bytu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. **Družstvo** odepře souhlas pouze v případě, že předložená dohoda o výměně bytu neobsahuje dohodu o převodu členských práv a povinností.
- 2) Jestliže člen - nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, družstvo dohodu neschválí, pokud se tento občan nestane členem družstva.
- 3) Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li

o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinností 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 účinnosti této dohody. Do jednoho měsíce od tohoto data je člen - nájemce družstevního bytu či nebytového prostoru povinen uzavřít s družstvem novou nájemní smlouvu.

Čl. 50

1) Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne účinnosti této dohody, 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 a písemně. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

Čl. 51

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 16 písm. a) - f),
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena, ve které může být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to 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 s přivolením soudu podle § 711 odst. 1 písm. c, d, e, g, h občanského zákoníku.

Čl. 52

Přidělování a nájem nebytových prostor

1) O přidělování a nájmu nebytových prostor postavených s finanční účastí člena platí přiměřeně ustanovení části IV a V stanov.

2) Garáže vestavěné v bytovém domě nebo k němu přistavěné může představenstvo přidělit mimo pořadník přednostně členům, kteří mají v témže domě přidělen byt nebo mají s družstvem k takovému bytu sepsanou nájemní smlouvu; při větším počtu uchazečů přiblíží k návrhu výboru samosprávy příslušného objektu a k předem stanoveným kritériím.

3) Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.

4) Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje zák. č. 116/1990 Sb. v znění pozdějších předpisů.

18

7) Delegáta za členy - vlastníky bytů volí členská schůze vlastníků tak, že na jednoho delegáta připadá tolik členů vlastníků, kolik činí průměrný počet členů nájemců v jedné samosprávě. Počet delegátů se zaokrouhluje nahoru.

8) Delegáta za členy nebydlící volí členská schůze nebydlících tak, že na jednoho delegáta připadá tolik členů nebydlících, kolik činí průměrný počet členů nájemců v jedné samosprávě. Počet delegátů se zaokrouhluje nahoru.

Čl. 66

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet pro nedostatečný počet přítomných na počátku nebo v průběhu jednání 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 mít nezměněný pořad jednání a je schopno se usnášet za každého počtu přítomných. Náhradní shromáždění delegátů může být podminěně svoláno současně s řádným shromážděním delegátů na tenlýž den. Podrobnosti o svolání a jednání náhradního shromáždění delegátů určuje jednací a volební řád.

Čl. 67

Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení shromáždění delegátů, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na shromáždění delegátů, které usnesení přijalo, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání tohoto shromáždění. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.

Čl. 68

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) Počet členů a náhradníků představenstva určuje shromáždění delegátů před provedením volby představenstva při dodržení zásady minimálního počtu 3 členů.

4) Členové a náhradníci představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželé, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Ze záměšňanců

23

3) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:

- a) přijímat a měnit stanovy a jednací řád,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, roční účetní závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního jmění,
 - f) stanovit výši zápisného fyzických osob,
 - g) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva,
 - h) rozhodovat o rozdělení, přeměně, sloučení, splynutí a zrušení družstva,
 - i) stanovit počet delegátů a podmínky jejich volby, přičemž platí zásada, uvedená v čl. 65 odst. 5. těchto stanov,
 - j) stanovit způsob sestavení pořadníku, dobu jeho platnosti a poměr přidělování bytů podle jednotlivých druhů pořadníků,
 - k) schvalovat zásady odměňování členů orgánů družstva.
- 4) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování některé věci vyhradilo.

Čl. 65

1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.

O termínu jeho konání jsou členové družstva informováni prostřednictvím delegátů.

2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpозději do 60ti dnů, požádá-li o to písemně:

- a) jedna třetina členů družstva,
- b) jedna třetina delegátů,
- c) kontrolní komise.

3) Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslanych nejpозději čtrnáct dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.

4) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce a nemají hlasovací právo, pokud nejsou zároveň delegáty.

5) Při hlasování má každý delegát jeden hlas.

6) Delegáta za členy-nájemce bytů volí jednotlivé členské schůze samospráv tak, že na jednu samosprávu připadá jeden delegát.

Čl. 53

Člen - nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti, příp. i podnájemník mohou část bytu dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva, které přitom přihlídně ke stanovisku výboru samosprávy.

Část VI.

Orgány družstva

Čl. 54

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) členská schůze samosprávy,
- e) výbor samosprávy,
- f) členská schůze vlastníků,
- g) členská schůze nebydlících členů.

Čl. 55

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva.

Společná ustanovení

Čl. 56

1) Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti.

2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánů.

3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů, pokud stanovy neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy neurčují jinak.

Čl. 57

1) Funkční období členů orgánů družstva činí maximálně pět let. Toto období stanoví příslušný orgán před zahájením vlastních voleb.

2) Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 58

1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecné závazné právní předpisy a stanovy.

vy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím člena, kterého určí.

3) Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů může schválit i směr v příslušné věci.

Čl. 59

1) Člena voleného orgánu může před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil. Tento orgán je povinen nejpozději na svém příštím zasedání provést volbu nového člena orgánu.

2) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán jeho odstoupení projednal, nejdéle však po uplynutí 3 měsíců.

3) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených shromážděním delegátů, popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

Čl. 60

1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva, prokuristé a ředitel nesmí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti, pokud to shromáždění delegátů družstva v konkrétním případě výslovně nepovolí. Jmenování funkcionářů mohou být volenými členy vyšších družstevních orgánů.

Čl. 61

1) Každému členu družstva náleží jeden hlas, nejde-li o případ společného členství manželů v družstvu, vymezený v čl. 79 odst. 2 a 3.

2) Člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej zastupovala na členské schůzi samosprávy. Tim nejsou dotčeny předpisy o zastoupení ze zákona nebo na základě soudního rozhodnutí. Zmocnění musí mít vždy písemnou formu a musí obsahovat rozsah zmocnění.

3) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednat i orgán usnést na hlasování tajném.

4) 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.

5) Právnícké osoby jednají v orgánech družstva prostřednictvím odpovědného zástupce (fyzické osoby), přičemž úkony zástupce jsou pro tuto právní osobu závazné.

Čl. 62

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. Podrobnosti uvádí jednací řád.

Čl. 63

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 ně a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.

3) Každý člen orgánu družstva má právo si vyžádat zápis z jednání tohoto orgánu a jeho přílohy k nahlédnutí.

4) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání, o jednání a rozhodování a o ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, který schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 64

Shromáždění delegátů

1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, v němž uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů předstává v plném rozsahu působnost členské schůze.

2) Delegátem může být pouze člen zvolený členskou schůzí samosprávy nebo členskou schůzí nebydlících členů nebo členskou schůzí členů vlastníku. Delegát členské schůze samosprávy je povinen informovat předem členy samosprávy o termínu konání shromáždění delegátů a následně vhodnou formou o usnesení shromáždění delegátů. Neplní-li delegát své povinnosti, zejména neúčastní-li se bez předchozí omluvy shromáždění delegátů, má představenstvo družstva právo navrhnout na členské schůzi odvolání delegáta. Po odvolání vyzve představenstvo členskou schůzi k volbě nového delegáta.