

5

STANOVY

Stavebního bytového družstva Pokrok

ČÁST I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Obchodní jméno

Obchodní jméno družstva je Stavební bytové družstvo Pokrok (dále jen družstvo) a jeho sídlo je v Praze 8, Kollárova ul. 18.

Čl. 2

Družstvo jako společenství neuzavřeného počtu osob je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající. Družstvo je zapsáno do obchodního rejstříku, vedeného u Krajského obchodního soudu v Praze.

ČÁST II.

Činnost družstva

Čl. 3

Předmět podnikání

- 1) Předmětem podnikání družstva je:
 - a) zajišťování správy a provozu bytů a nebytových prostor, jakož i domů a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva,
 - b) zajišťování služeb spojených s bydlením,
 - c) rozhodování o právních vztazích spojených s přidělováním a užíváním bytů a nebytových prostor v nemovitostech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.
- 2) V rámci tohoto podnikání družstvo zajišťuje:
 - a) správu bytů ve vlastnictví družstva i ve vlastnictví jiných osob,
 - b) provoz spravovaných nemovitostí,
 - c) služby spojené s bydlením a užíváním bytů a nebytových prostor,
 - d) údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizaci bytových a nebytových prostor, a to pro své členy i jiné osoby,
 - e) přidělování družstevních bytů, pronájem nebytových prostor svým nájemcům i nájemcům, kteří nejsou členy družstva a uzavírání příslušných smluv,
 - f) koupi zboží za účelem dalšího prodeje a jeho prodej,
 - g) zprostředkování výstavby bytových objektů pro členy družstva,
 - h) opravy vyhrazených plynových zařízení,
 - i) montáž vodoměrů na teplou a studenou vodu,
 - j) výkon i jiných činností, schválených 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.

Čl. 5

Podmínky vzniku členství

- 1) Za členy družstva mohou být přijaty fyzické osoby, které dosáhly zletilosti, s trvalým pobytem na území 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. 4. Právnickým a fyzickým osobám, nesplňujícím tuto podmínku, které byly přijaty před účinností tohoto článku, se členství v družstvu zachovává. Za nezletilou osobu, která získala členský podíl v družstvu, jedná a činí právní úkony zákonný zástupce, popřípadě opatrovník.
- 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) Právnická osoba se stává členem družstva na základě smlouvy o výstavbě 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, základní členský vklad, jakož i další podrobnosti rozhodné pro vznik členství.

- 5) Družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad, příp. další členský vklad žadateli o členství, kterého nepřijalo za svého člena, do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o nepřijetí žadatele za člena.

Čl. 6

Přechod a převod členství

- 1) Členství v družstvu přechází smrtí 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 smrtí člena. Členem družstva z titulu dědění se může stát i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Pokud zůstaviteli 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 způsobem určeným obecně platnými právními předpisy a článkem 14 a 15 těchto stanov.
- 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 popř. garáže nebo ateliéru, vznikne se společným nájmem i společné členství manželů v družstvu.
- 2) Právo společného nájmu družstevního bytu (popř. garáže nebo ateliéru) 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 tohoto článku nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Právo společného nájmu ateliéru a tedy ani společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy ateliér 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.
- 5) Vznikem společného členství manželů nezaniká samostatné členství kteréhokoli z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 6) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoli z nich v družstvu.

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 44 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 jedině. Splynou-li dvě nebo více členství v jedině, 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) Případne-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 zůstavitelovo členství na samostatné členství každého z dědiců dnem smrti zůstavitele.

Čl. 9

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo z pověření družstva schůze společenství vlastníků a prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a pokud to stanovy nevyklučují,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
- e) na 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,
- 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 a na základě dohody o výměně bytu, dědictví, příp. na základě dalších zákonem nebo stanovami předpokládaných titulů,
- g) na roční vyúčtování zálohových plateb za plnění poskytovaná s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva,
- h) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jíž je členem,
- i) vyžádat si k nahlédnutí zápis ze shromáždění delegátů a jeho přílohy.

Čl. 10

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) uhradit zálohový členský podíl, popř. doplatek členského podílu ve stanovené výši a lhůtě,

- c) platit zálohové nájemné nebo příspěvek vlastníka jednotky a zálohu na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytového prostoru,
- d) hradit poplatky za úkony družstva ve výši stanovené představenstvem družstva,
- e) na základě smlouvy o nájmu převzít byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu škodu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu či opožděným oznámením, že byt nepřevzme, přičemž toto oznámení je člen povinen učinit nejpozději k datu uvedeném v 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 ztráty družstva do výše základního členského vkladu.

Čl. 11

Majetková účast člena družstva

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu představuje:
 - a) základní členský vklad
 - b) další členský vklad
 - c) majetková účast člena na družstevní výstavbě
 - d) případně další majetková 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.
- 4) Majetkovou účast člena na družstevní výstavbě představuje:
 - a) splacený členský podíl, nebo jeho zálohová výše (čl. 13),
 - b) poměrná část splaceného úvěru poskytnutého na financování výstavby objektu,
 - c) poměrná část se určí dle pravidel, které byly použity pro výpočet výše anuity při stanovování výše nájemného,

- d) dodatečný členský vklad, resp. jeho část převedená do fondu dodatečných členských vkladů.

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

- 5) Podmínky případné další majetkové účasti člena (fyzické osoby) na případné podnikatelské činnosti družstva, včetně způsobu majetkového vypořádání této majetkové účasti při zániku členství upraví shromáždění delegátů svým usnesením.
- 6) Majetkovou účastí člena družstva na majetku družstva je i v rámci nájemného splacená účast člena-nájemce družstevního bytu SBD Pokrok na kupní ceně pozemku zakoupeného v souvislosti s převody bytů do vlastnictví v samosprávě člena, pokud o této koupi pozemku rozhodne tato samospráva většinou 85% svých členů. Tato majetková účast nebude členu družstva vyplacena v případě, že zanikne jeho nájemní smlouva k užívanému bytu, může však být převedena na jiného člena družstva v rámci převodu členských práv a povinností podle čl. 14 stanov. Pokud je tomuto členu-nájemci družstevního bytu převeden jeho byt do vlastnictví, zaniká tato majetková účast jejím započtením do části ceny pozemku připadající na byt převáděný členovi do vlastnictví, kterou člen splatí před podpisem smlouvy o převodu bytu.

Čl. 12

Členský podíl

- 1) Zálohovou výši členského podílu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (místnost nesloužící k bydlení), který byl členovi přidělen, případně ji sníží o 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 (místnosti nesloužící k bydlení) zašle družstvo na vědomí také výboru samosprávy.
- 7) Členský podíl se neodepisuje.

Čl. 13

Dodatečný členský vklad

- 1) Při přidělu 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.
- 2) Dodatečný členský vklad se přednostně použije na úhradu nedobytných pohledávek váznoucích na uvolněném bytu. Zbývající část se převede do fondu dodatečných členských vkladů.
- 3) Dodatečný členský vklad se neodepisuje.

Čl. 14

Převod členských práv a povinností

- 1) Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém 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 dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.
- 2) Týká-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 nájem bytu, je povinen do 30 dnů po účinnosti dohody uzavřít s družstvem nájemní smlouvu.

- 4) Podpisy účastníků dohody o převodu členských práv a povinností musí být úředně ověřeny nebo ověřeny oddělením členské a bytové evidence správy družstva.

Čl. 15

Převod části členských práv a povinností

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) vyčleněním družstva podle § 29, zák. 72/1994 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 době 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, nejpozději však do tří let ode dne, kdy tento důvod vznikl.
- 3) Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odstavce 1 písm. b) tohoto článku, předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 tohoto článku 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 členovi doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení.
- 5) Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím představenstva o vyloučení, může do 15 dnů od doručení písemného rozhodnutí podat odvolání ke shromáždění delegátů. Odvolání nemá odkladný účinek. Jestliže shromáždění delegátů rozhodnutí o vyloučení zruší, má toto jeho rozhodnutí zpětný účinek. Pokud dojde ke smírnému vyřešení věci, tj.

člen odstraní ve stanovené nebo dohodnuté lhůtě důvod, který vedl k jeho vyloučení, může představenstvo rozhodnutí o vyloučení zrušit i v případech, kdy nebylo podáno odvolání.

Čl. 20

Zánik členství při likvidaci družstva

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

Čl. 21

Úmrtí člena

Smrtí člena členství zaniká, nedojde-li k přechodu členství podle čl. 6 těchto stanov.

Čl. 22

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.

Čl. 23

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. 11, odst. 2,
 - b) případně další členský vklad ve výši dle čl. 11, odst. 3,
 - c) případně majetková účast člena na družstevní výstavbě ve výši dle čl. 11, odst. 4,
 - d) případně účast na podnikatelské činnosti družstva ve výši dle čl. 11, odst. 5.
- 2) Nárok na výplatu dle odst. 1, písm. a) tohoto článku a případný nárok na výplatu dle odst. 1, písm. b) tohoto článku vzniká uplynutím tří měsíců po schválení nejbližší příští účetní závěrky za období, v kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok i dříve.
- 3) Případný nárok na výplatu dle odst. 1, písm. d) tohoto článku vzniká po splacení majetkové účasti člena na družstevní výstavbě novým členem, kterému byl byt nebo nebytový prostor nově přidělen.
- 4) Případný nárok na výplatu dle odst. 1, písm. d) vzniká po splnění podmínek, stanovených dle čl. 11, odst. 5.
- 5) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 6) 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.
- 7) 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. c) tohoto článku; jedná-li se přitom o převod bytu do vlastnictví, nárok na vypořádací podíl dle odst. 1 tohoto článku 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, sídla a identifikačního čísla právnické osoby i výše členského vkladu popř. dodatečného členského vkladu a datum

jeho zaplacení, popř. další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačují všechny změny. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl. Člen družstva má právo nahlížet do té části členského spisu, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci. Družstvo vede evidenci vlastníků jednotek ve správě družstva, kteří nejsou členy družstva.

ČÁST IV.

Přidělování bytů

Čl. 25

Sestavování pořadníku

Družstvo přiděluje svým nebydlícím členům byty na základě pořadníku, jehož jediným kritériem je délka členství v družstvu s tím, že pořadníkem bude nadále seznam nebydlících členů družstva podle délky členství. Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.

Shromáždění delegátů může pravomoci obsažené v tomto článku svým usnesením delegovat na členskou schůzi nebydlících členů, případně na delegáty nebydlících. Pořadník je zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým

Čl. 26

Délka členství

- 1) Pro účely sestavování pořadníku se člena započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.
- 2) Délka členství člena, který žádá o přidělení jiného bytu, než který užívá, nebo nebytového prostoru, se pro účely sestavování pořadníku počítá ode dne doručení jeho žádosti o přidělení jiného bytu (garáže nebo ateliéru).

- 3) Délka členství člena, který převodem části členských práv a povinností převedl na jiného člena družstva nájem bytu, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne podání žádosti o přidělení jiného bytu.
- 4) Délka členství člena, který se stal nájemcem garáže či ateliéru v případech uvedených v čl. 8, se pro účely sestavování pořadníku pro přidělení bytu započítává ode dne přeměny členství.
- 5) Délka členství člena - vlastníka bytu se započítává ode dne splacení základního členského vkladu a dalšího členského vkladu podle čl. 5 odst. 2 a čl. 11 odst. 2 a 3 těchto stanov.

Čl. 27

Přidělení bytu

- 1) Byty přiděluje představenstvo členům, kteří mají zaplacený základní a další členský vklad, dle článku 25.
- 2) Mimo pořadník může představenstvo přidělit byt
 - a) v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb družstva; v jednom roce lze takto přidělit nejvýše 1 byt,
 - b) 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 příslušného Obvodního (Místního) úřadu přidělit byt mimo pořadník též v případech, kdy přidělováný byt byl uvolněn vyklizením dosavadního uživatele do náhradního bytu (ubytování), poskytnutého tímto příslušným úřadem,
 - c) na návrh výboru příslušné samosprávy členu, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí,
 - d) v případech, kdy členové zařazení v pořadníku byli již uspokojeni, popř. nemají o přidělení nabízeného bytu zájem, bude byt nabízen ostatním členům podle délky jejich členství,
 - e) jako náhradní těm členům, kterým skončil nájemní poměr výpovědí danou družstvem s přivolením soudu dle § 711 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,

- f) v nástavbě na domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva,
 - g) uvolněný dlužníkem nájemného fyzické osobě navržené právnickou osobou, která na základě smlouvy s družstvem vyrovnala za něj jeho závazky vůči družstvu.
- 3) O bytech přidělených podle odstavce 2 písm. a) tohoto článku informuje představenstvo shromáždění delegátů na jeho nejbližším zasedání.

Čl. 28

Postup při přidělení bytu

- 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. 27 odst. 2, písm. d); lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě členský podíl příp. dodatečný členský vklad podle odst. 1 tohoto článku nebo odmítne-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 pořadníku. Zjistí-li družstvo, že člen pořadí získal na základě neúplných nebo nepravdivých údajů, představenstvo člena z pořadníku vyřadí a ke splacení členského podílu jej nevyzve. Rozhodnutí o vyřazení z pořadníku musí být členu doručeno do vlastních rukou.

Čl. 29

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. 12 odst. 3 nebo doplatek po vyúčtování podle čl. 12 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 tohoto článku 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.

Užívání bytu, garáže a ateliéru ve správě družstva

Čl. 30

Uživatelé bytu

Užívat byt v domě, jehož vlastníkem či spoluvlastníkem je družstvo, mají právo jednak členové družstva - nájemci družstevních bytů, jednak vlastníci bytů (dále jen uživatelé).

Čl. 31

Vznik nájmu

- 1) Nájem vzniká nájemní smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt, garáž či ateliér. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy dle čl. 9 písm. f) těchto stanov.
- 3) Nájemní smlouva musí mít písemnou formu a obsahuje označení předmětu a rozsah 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. 32

Práva a povinnosti z užívání bytu

- 1) Kromě práva užívat byt má uživatel a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu k účelu, ke kterému jsou určeny, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 2) Uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv.

Čl. 33

Údržba a opravy

- 1) Družstvo jako správce domu je povinno zajistit uživatelům plný a nerušený výkon jejich práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Uživatel (nájemce družstevního bytu i vlastník bytu - člen družstva) je povinen udržovat byt v provozuschopném stavu a hradit ze svého náklady s tím spojené.
- 3) Členská schůze samosprávy nebo společenství vlastníků může rozhodnout, že určité náklady podle odst. 2 tohoto článku budou hrazeny ze společných prostředků domu.

Čl. 34

Údržba společných částí domu

- 1) V domech, které jsou zcela ve vlastnictví družstva, nebo v domech, které jsou ve správě družstva, je družstvo povinno zajistit řádnou údržbu jejich společných částí a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
- 2) V domech, které jsou ve spoluvlastnictví družstva, je družstvo povinno podílet se na nákladech spojených s údržbou domů, společných prostor a zařízení domů v poměru odpovídajícím vlastnickému podílu družstva.
- 3) Nájemce bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ten, kdož s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění uživatele, závady a poškození odstranit a požadovat od uživatele náhradu.
- 4) Za součásti společných částí domu se v souladu s obecně platnými právními předpisy považují zejména:
 - a) obvodové a schodišťové konstrukční prvky včetně příček,

- b) podlahové konstrukce,
- c) okna, balkónové a vstupní dveře; k společným částem domu však nepatří vnitřní křídla a skleněné výplně oken a balkónových dveří v bytech,
- d) rozvody ústředního topení, radiátory, uzávěry, termoregulační ventily, odvzdušňovací ventilký a poměrové rozdělovače topných nákladů, pokud jsou instalovány,
- e) svislé rozvody teplé a studené vody, hlavní uzávěry v bytě a vodoměry,
- f) svislý rozvod kanalizace a společné vzduchotechniky,
- g) stoupací rozvod plynu včetně hlavního uzávěru v bytě,
- h) společné elektrorozvody po elektrické jističení pro byt,
- i) konstrukční prvky balkonů a lodžii,
- j) rozvody společné televizní antény a domovního telefonu,
- k) výtahy a jejich zařízení.

Čl. 35

Údržba bytu

- 1) Uživatel bytu je povinen provádět řádnou údržbu prostor, které užívá, i všech zařízení, která jsou součástí bytu a jeho vybavení.
- 2) Byt je ohraničen
 - a) vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt (sklep, komora apod.), včetně zárubně,
 - b) hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, ústředního vytápění, plynu a elektrickým jističením pro byt,
 - c) plochami stěnových pláštů včetně oken, skleněných výplní a zábradlí lodžii a vnitřních stavebních konstrukcí ohraničujících byt.
- 3) Nepostará-li se uživatel bytu o včasné provedení potřebných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo jakožto správce domu právo po předchozím upozornění uživatele učinit opatření k jejich odstranění. Náklady s tím spojené nese uživatel, který měl závadu odstranit na vlastní náklady.
- 4) Nesplní-li družstvo jakožto správce domu svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon práva uživatele ohrožen, má uživatel právo po předchozím upozornění družstva závadu odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u

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

- 5) K zajištění kontroly řádné údržby bytu má družstvo jakožto správce domu právo, po předchozím upozornění uživatele, provést technickou prohlídku bytu. S datem a účelem této prohlídky musí být uživatel bytu seznámen nejméně 5 dní předem (při hromadných technických prohlídkách stačí oznámení na vývěsce ve společných prostorách domu). O provedené prohlídce musí být pořízen zápis na formuláři k tomu určeném, ve kterém budou uvedeny zjištěné závady, způsob a termín jejich odstranění. Zápis podepisuje zaměstnanec družstva jakožto správce domu, který technickou prohlídku provádí, a uživatel bytu. Uživatel bytu má při podpisu zápisu právo na stejnopis zápisu.
- 6) V případě mimořádných havarijních situací má družstvo jakožto správce domu právo vstupovat do bytu uživatele neprodleně k zajištění odstranění příčin havárie a zabránění vzniku dalších škod. Družstvo se řídí vlastní směrnicí schválenou představenstvem.

Čl. 36

Stavební úpravy v bytě

- 1) Při stavebních úpravách v bytě je uživatel povinen respektovat příslušné právní předpisy.
- 2) Družstvo jakožto správce domu je oprávněno dodržování těchto předpisů vyžadovat a vymáhat.
- 3) Uživatel je povinen zajistit odstranění závad nebo poškození domu, které způsobil dodavatel v souvislosti se stavebními úpravami v bytě
- 4) Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě vlastníka je tato otázka řešena smlouvou o správě jednotky.

Čl. 37

Domovní řád

Podrobnosti o způsobu užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu, o používání služeb a o povinnostech a právech všech uživatelů bytů upravuje domovní řád vydaný družstvem jakožto správcem domu.

Čl. 38

Nájemné nebo příspěvek vlastníka jednotky a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

- 1) Uživatel je povinen platit celkovou úhradu nájemného, tj. nájemné za užívání bytu (nebyt. prostor) nebo příspěvek vlastníka jednotky na správu domu (dále jen nájemné) a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebyt. prostoru).
- 2) Způsob kalkulace nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebyt. prostoru), termín splatnosti záloh na celkové úhrady nájemného, způsob a termín vyúčtování záloh na nájemné a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebyt. prostoru) určují Zásady pro stanovení nájemného.
- 3) Výši celkové úhrady nájemného dohodne družstvo s výborem samosprávy, resp. společenstvím vlastníků na základě pravidel, uvedených v Zásadách pro stanovení nájemného. Nedojde-li k dohodě, stanoví její výši představenstvo družstva jako představitel správce domu.
- 4) Nájemné spolu se zálohou jsou splatné měsíčně, a to nejpozději do 15. dne běžného měsíce. Datem splatnosti se rozumí den připsání úhrady na účet družstva.
- 5) 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 uživateli nejpozději do 60 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je uživatel povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek.
- 6) Podrobnosti zúčtování záloh upravují vnitrodružstevní směrnice.

Čl. 39

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. 40

Běžné záležitosti

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. 41

Zánik společného nájmu

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

Čl. 42

Vypořádání společného nájmu

- 1) 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.
- 2) 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. 43

Podnájem bytu (části bytu)

Družstvo udělí nájemci bytu souhlas s podnájemem bytu. Tento souhlas může být odňat, pokud nájemce nebo podnájemce porušuje stanovy družstva, domovní řád nebo smlouvu o podnájmu.

Čl. 44

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 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 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. 45

Právo na splnění dohody

- 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. 46**Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 16 písm. a) - f) těchto stanov,
- 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 příslušných ustanovení občanského zákoníku.

ČÁST VI.**Orgány družstva****Čl. 47****Přehled orgánů družstva**

Orgány družstva jsou:

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

Společná ustanovení

Čl. 48

Působnost

- 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 v konkrétních případech nutnost kvalifikované většiny členů orgánu.
- 4) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva.

Čl. 49

Funkční období

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí maximálně pět let. Toto období stanoví příslušný orgán před zahájením vlastních voleb.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
- 3) Volené orgány družstva vykonávají své funkce i po uplynutí doby, na kterou byly zvoleny, a to do zvolení nových orgánů.

Čl. 50

Odpovědnost členů orgánů družstva

- 1) Členové orgánů družstva jsou povinni dodržovat obecně platné právní předpisy, stanovy a směrnice družstva. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném obecně platnými právními předpisy.
- 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 smír v příslušné věci.

Čl. 51

Odstoupení a odvolání

- 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, pokud už nebyl zvolen náhradník, který na uvolněné místo nastoupí.
- 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) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují na místo odvolaného či odstoupivšího člena dnem účinnosti odvolání či odstoupení, podle zvoleného pořadí.
- 4) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad schválených shromážděním delegátů. Kromě toho může být členům představenstva a kontrolní komise poskytnuta náhrada ušlé mzdy. Všichni členové orgánů družstva mají nárok na náhradu prokázaných nákladů spojených s výkonem funkce.

Čl. 52

Neslučitelnost funkcí

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva, kontrolní komise družstva a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti, pokud to shromáždění delegátů družstva v konkrétním případě výslovně nepovolí. Volení funkcionáři mohou být členy vyšších družstevních orgánů.

Čl. 53

Způsob jednání v orgánech družstva

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně, pokud pro určitý případ orgán nerozhodne jinak. Volby představenstva družstva a kontrolní komise jsou tajné, nerozhodne-li shromáždění delegátů, že se konají veřejným hlasováním.

- 2) 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.
- 3) Právnícké osoby jednají v orgánech družstva prostřednictvím statutárního nebo zmocněného zástupce, přičemž úkony zástupce jsou pro tuto právníckou osobu závazné.
- 4) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 5) 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 a volební řád.

Čl. 54

Zápisy z jednání

- 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 presenční listina účastníků jednání s jejich podpisy, pozvánka na ně a podklady, které byly předloženy k projednávaným 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 jednací a volební řád.

Čl. 55

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 plní působnost členské schůze družstva v rozsahu odstavce 2) až 4) tohoto článku.

- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy, jednací řád a volební řád,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise a jejich náhradníky
 - c) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - d) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení nájemného, roční účetní závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a vypořádá případná ztráta,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního jmění,
 - f) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva,
 - g) rozhodovat o rozdělení, přeměně, sloučení, splynutí a zrušení družstva,
 - h) stanovit způsob sestavení pořadníku,
 - i) schvalovat ty právní úkony, při nichž majetková účast družstva přesahuje 0,5 mil. Kč,
 - j) schvalovat zásady odměňování členů orgánů družstva,
 - k) rozhodovat o převodu nemovitostí z majetku družstva, pokud k němu není družstvo povinno podle obecně platných předpisů.
- 3) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo.
- 4) V případě rozhodování o dále uvedených záležitostech přijímá usnesení pouze řádné shromáždění delegátů, a to většinou 3/5 zvolených delegátů:
 - a) rozdělení, sloučení, splynutí a zrušení družstva
 - b) přeměna družstva na jiný typ právnické osoby
 - c) převod nemovitého majetku družstva
 - d) přijímání a změna stanov v otázkách týkajících se rozdělení, sloučení, splynutí a zrušení družstva, přeměny družstva na jiný typ právnické osoby, převodu nemovitého majetku a působnosti shromáždění delegátů

Čl. 56

Jednání shromáždění delegátů

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
- 2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpozději 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 zaslaných delegátům do vlastních rukou nejpozději měsíc před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Písemné podkladové materiály se zasílají delegátům zpravidla 14 dní před zasedáním shromáždění delegátů.
- 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. Shromáždění delegátů se účastní pozvaní zaměstnanci družstva a dále osoby, jejichž účast shromáždění delegátů schválí.
- 5) Každou samosprávu zastupuje jeden delegát - člen družstva, který má při hlasování jeden hlas. Delegátem může být pouze člen zvolený členskou schůzí samosprávy nebo členskou schůzí nebydlících členů. Delegát členské schůze samosprávy je povinen informovat členy samosprávy vhodnou formou o usnesení shromáždění delegátů.
- 6) Delegáta za nebydlící členy družstva volí členská schůze nebydlících tak, že na jednoho delegáta připadá tolik členů nebydlících, kolik činí průměrný počet uživatelů v jedné samosprávě. Počet delegátů se zaokrouhluje nahoru.
- 7) Neplní-li delegát své povinnosti, má představenstvo družstva právo navrhnout na členské schůzi jeho odvolání. Nebyl-li zvolen náhradník, vyzve představenstvo členskou schůzi k volbě nového delegáta.

Čl. 57

Náhradní shromáždění delegátů

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 podmíněčně svoláno současně s řádným shromážděním delegátů na tentýž den. Podrobnosti o svolání a jednání náhradního shromáždění delegátů určuje jednací a volební řád.

Čl. 58

Neplatnost usnesení

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. 59

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 manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Ze zaměstnanců 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 sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 7) Schůzí představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise a pozvané osoby.

Čl. 60

Právní úkony představenstva

- 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 (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva.
- 3) Představenstvo nesmí bez souhlasu shromáždění delegátů poskytovat žádné záruky družstevním hmotným i finančním majetkem jiným právnickým nebo fyzických osobám.
- 4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.

Čl. 61

Jednání představenstva

- 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. 62

Řízení běžné činnosti družstva

- 1) Běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel, jmenovaný a odvolávaný představenstvem družstva.
- 2) Řízení běžné činnosti družstva upravuje organizační řád a další vnitrodružstevní směrnice.

Čl. 63

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a všech jeho orgánů a projednává stížnosti členů družstva.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo k úhradě ztráty.
- 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 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) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 5) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.

Čl. 64

Složení kontrolní komise

- 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 manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva a zaměstnanci družstva v pracovním poměru.
- 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 zprávu o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Čl. 65

Jednání kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za dva 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. 66

Samospráva

- 1) Samospráva se zřizuje rozhodnutím představenstva, které stanoví za oblast její působnosti dům, který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, a jehož výstavba byla samostatně financována. Samosprávu tvoří členové družstva - nájemci nebo vlastníci bytů a garáží či ateliérů v okruhu její působnosti.
- 2) Úkolem samosprávy je umožňovat členům přímou účast na činnosti družstva.
- 3) Činnost samosprávy zajišťuje členská schůze samosprávy, výbor samosprávy, popř. správce objektu a delegát samosprávy zastupující ji na shromáždění delegátů.

Čl. 67

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.
- 2) Členská schůze
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění činnosti v okruhu své působnosti v souladu se stanovami, obecně platnými právními předpisy a vnitrodružstevními předpisy.
 - b) z řad členů samosprávy volí a odvolává delegáta a náhradníka delegáta na shromáždění delegátů,
 - c) projednává zprávy delegáta o výkonu jeho funkce a o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů.
- 3) Členská schůze do doby, než v okruhu její působnosti vznikne společenství vlastníků podle obecně platných právních předpisů, dále zejména
 - a) projednává výsledky hospodaření domu a navrhuje představenstvu vypořádání nedoplatků a přeplatků záloh z předpisu nájemného,
 - b) volí ze svého středu členy výboru v počtu a způsobem, který určí,

- c) projednává s schvaluje zprávy výboru o jeho činnosti,
 - d) rozhoduje o rozšíření nároku uživatelů na úkony spojené se zabezpečením řádného užívání bytu nad rámec obecně platných předpisů, a to včetně finančního krytí,
 - e) navrhuje v případě trvalé nefunkčnosti výboru jeho nahrazení správcem objektu, který není zvoleným funkcionářem, ale je v pracovně právním vztahu k družstvu podle příslušných ustanovení zákoníku práce,
 - f) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaným podle zvláštních předpisů,
 - g) dává souhlas ke stavebním úpravám zasahujícím do společných prostor domu, jako podnět pro zahájení řízení u příslušného orgánu.
- 4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle obecně platných právních předpisů, ztrácí členská schůze samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou těmito obecně platnými právními předpisy (zák. č. 72/1994 Sb. aj.) vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Zvláště ztrácí pravomoci podle odst. 3) tohoto článku stanov. Členská schůze samosprávy však může přijmout zmocnění společenství vlastníků svého domu, aby některé nebo veškeré tyto pravomoci vykonávala podle Stanov družstva i nadále.
- 5) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle obecně platných právních předpisů, podílejí se členové samosprávy na rozhodování společenství vlastníků způsobem, stanoveným v čl. 77 těchto stanov.

Čl. 68

Jednání členské schůze samosprávy

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy, správce objektu nebo delegát samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 2) Výbor musí svolat členskou schůzi, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy
 - b) představenstvo družstva.
- 3) Není-li žádosti podle odst. 2) tohoto článku vyhověno do čtrnácti dnů od jejího podání, je představenstvo družstva povinno svolat členskou schůzi samo.

- 4) Členskou schůzi řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, správce domu nebo delegát samosprávy, který ji svolal. V případě, že členskou schůzi svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 5) O svolání členské schůze 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 v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 69

Náhradní členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro začátek členské schůze přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti ne méně než 10 procent členů samosprávy (zaokrouhлено směrem nahoru), nejméně však tři 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. Obdobně se postupuje, stane-li se schůze neschopnou usnášení až v průběhu jejího jednání.

Čl. 70

Usnesení členské schůze samosprávy

- 1) Právo účasti na členských schůzích, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů na jedné ze členských schůzí.
- 2) Zásada účasti člena (manželů - společných členů) na členských schůzích, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1 platí pro všechny druhy okruhu působnosti samosprávy.
- 3) Usnesení členské schůze je závazné pro všechny členy samosprávy. Proti usnesení členské schůze samosprávy se může člen odvolat k představenstvu družstva .

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

- 4) Člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej zastupovala na členské schůzi samosprávy.

Tím nejsou dotčeny předpisy o zastoupení ze zákona nebo na základě soudního rozhodnutí. Zmocnění musí mít vždy písemnou formu a musí obsahovat rozsah zmocnění.

Čl. 71

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy (dále jen výbor) je výkonným orgánem samosprávy, za svou činnost odpovídá členské schůzi a je povinen se řídit jejím usnesením.
- 2) Výbor vykonává správu domu podle vnitrodružstevních předpisů. Výbor
 - a) realizuje předmět podnikání družstva v okruhu své působnosti,
 - b) upozorňuje na nutnost provedení rekonstrukcí, oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí domu nebo nebytového objektu a o ochranu životního prostředí v okruhu své působnosti,
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi uživateli v okruhu své působnosti,
 - e) spolupracuje se správou družstva při stanovení výše krátkodobých a dlouhodobých záloh nájemného v souladu se Zásadami pro stanovení nájemného, schválenými shromážděním delegátů a při sledování nákladů a výnosů střediska bytového hospodaření,
 - f) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření,
 - g) navrhuje představenstvu přidělení bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 27 odst. 2 písm. c),
 - h) informuje představenstvo o činnosti samosprávy a stavu domu,
 - i) podává členské schůzi zprávy o své činnosti a seznamuje ji s činností a hospodařením družstva,
 - j) předkládá členské schůzi návrhy podle čl. 67 odst. 2 a 3,
 - k) je povinen projednat se správou družstva návrh na úpravu nájemného a záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor) pro všechny kategorie bytů v rámci domu,
 - l) je povinen zajistit stálou informovanost uživatelů bytů, jak postupovat v případě havárií a jiných závad ztěžujících užívání bytů a navrhopvat členské schůzi

- k projednání a rozhodnutí, zda a v kterých případech budou opravy hrazeny na vrub hospodaření domů, pokud je povinen tyto opravy hradit uživatel bytu. O této skutečnosti informuje správu družstva.
- 3) Výbor není oprávněn odmítnout požadavky uživatelů na informace v záležitostech hospodaření a zajištění správy a provozu domu.

Čl. 72

Složení výboru samosprávy

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

Čl. 73

Jednání výboru samosprávy

- 1) Výbor zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a určí rozsah působnosti jednotlivých členů.
- 2) Schůze výboru svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 3) O svolání výboru a o pořadu jednání musí být jeho členové uvědoměni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.

Čl. 74

Správa domu, správce objektu

- 1) Neplní-li výbor své povinnosti, svolá představenstvo družstva členskou schůzi, na které podá návrh na jeho odvolání. Není-li zvolen nový výbor, ustanoví ředitel družstva s přihlédnutím k návrhu členské schůze správce objektu. Stejně postupuje ředitel družstva, pokud zvolený výbor odstoupí ze své vůle a členská schůze samosprávy nezvolí výbor nový.
- 2) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků bytových jednotek podle obecně platných právních předpisů, ukončí výbor samosprávy svou činnost. Jeho povinnosti vůči členské schůzi samosprávy přebírá delegát samosprávy na shromáždění delegátů. Pokud je družstvo správcem domu, povinnosti výboru

vztahující se ke správě domu přebírá správce objektu ustanovený ředitelem družstva s přihlédnutím k názoru společenství vlastníků.

- 3) Činnost výborů a správců objektů v domech, které jsou spravovány družstvem, upravuje vnitrodružstevní předpis schvalovaný představenstvem družstva.
- 4) Náklady spojené s výkonem funkce výboru nebo správce objektu jsou nákladem domu.

Čl. 75

Členská schůze nebydlících členů družstva

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

Čl. 76

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. 77

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Družstvo pověřuje zastupováním ve společenství vlastníků v domech, jejichž je spoluvlastníkem, zmocněnce podle příslušných ustanovení občanského zákoníku a podle těchto pravidel.
- 2) Každý člen družstva - nájemce družstevního bytu nabývá schválením těchto stanov družstva plnou moc zastupovat družstvo na shromáždění společenství vlastníků domu, v němž se nachází jeho byt, a jménem družstva na tomto shromáždění společenství vlastníků hlasovat v rozsahu spoluvlastnického podílu na společných částech domu, který připadá na jemu pronajatý byt podle družstvem podaného Prohlášení vlastníka

pro daný dům. Členové družstva - nájemci družstevních bytů nemusejí při tomto právním úkonu jednat jako zástupci družstva společně a shodně.

- 3) Pokud je určitý družstevní byt ve společném nájmu členů družstva se společným členstvím, může družstvo podle odstavce 2) tohoto článku stanov zastupovat na shromáždění společenství vlastníků po vzájemné dohodě pouze jeden z nich. Pokud k této vzájemné dohodě nedojde, nemůže družstvo na shromáždění společenství vlastníků zastupovat žádný z nich.
- 4) Na základě plné moci udělené odstavcem 2) a 3) tohoto článku stanov družstva může člen družstva - nájemce družstevního bytu na shromáždění společenství vlastníků jednat jako zástupce družstva pouze osobně a nesmí si k tomuto účelu ustanovit žádného dalšího zástupce.
- 5) V každém společenství vlastníků v domech ve spoluvlastnictví družstva zastupuje družstvo vedle zástupců podle odstavce 2) až 4) tohoto článku stanov další osoba (dále jen zmocněnec) na základě písemné plné moci vystavené představenstvem družstva. Tento zmocněnec hlasuje na shromáždění společenství vlastníků v rozsahu součtů spoluvlastnických podílů na společných částech domu těch bytů, jejichž nájemci nejsou na shromáždění společenství vlastníků přítomni nebo nejsou k zastupování družstva zmocněni (odstavec 3) tohoto článku stanov). Plná moc k tomuto účelu družstvem udělená musí obsahovat určení společenství vlastníků, pro něž je určena, a musí zrušovat všechny plné moci dříve k tomuto účelu pro toto společenství vlastníků udělené.
- 6) Zmocněnec družstva ve společenství vlastníků ustanovený na základě plné moci podle odstavce 5) tohoto článku stanov je povinen požadovat, aby o každém hlasování na shromáždění společenství vlastníků byl vyhotoven protokol o hlasování, který bude obsahovat spoluvlastnické podíly na společných částech domu, připadající na všechny byty podle podaného Prohlášení vlastníka k tomuto domu, stanovisko každého vlastníka i nájemce družstevního bytu (jako zástupce družstva podle odstavce 2) a 3) tohoto článku stanov) přítomného na shromáždění společenství vlastníků v každém hlasování, stanovisko družstva vyjádřené jménem nepřítomných nebo zmocněných nájemců podle odstavce 4) a 5) tohoto článku stanov v každém hlasování a celkový výsledek každého hlasování.
- 7) Představenstvo družstva nebo ředitel družstva mohou ve zvláštních případech vydat výhradní plnou moc k zastupování družstva v určitém společenství vlastníků, která ruší všechny ostatní plné moci vzniklé na základě tohoto článku stanov. O vystavení takové plné moci musí být informována nejbližší schůze představenstva družstva. Pokud na

této schůzi představenstvo udělení určité výhradní plné moci svým usnesením neschválí, tato plná moc dnem konání této schůze představenstva zaniká.

ČÁST VII.

Hospodaření družstva

Čl. 78

Financování činnosti družstva

- 1) Družstvo hradí výdaje z příjmů získaných z bytového hospodářství, z ostatní hospodářské činnosti a případně z dalších zdrojů. Družstvo zřizuje příslušné fondy a jiné zdroje.
- 2) Hospodaření družstva se řídí obecně platnými právními předpisy a dalšími předpisy, stanovami, zásadami hospodaření a zásadami pro stanovení nájemného, schválenými shromážděním delegátů a směrnicemi družstva.

Čl. 79

Bytové hospodaření

- 1) Základním ekonomickým střediskem bytového hospodaření je bytový dům, jehož výstavba byla samostatně financována, reprezentovaný samosprávou nebo společenstvím vlastníků.
- 2) Činnost střediska se financuje z nájemného, z úhrad za pronájem nebytových prostor v domě a případně z dalších zdrojů.
- 3) Přeplatek nebo nedoplatek záloh z předpisu nájemného příslušného střediska se každoročně vypořádává podle zásad pro stanovení nájemného s přihlédnutím k návrhu členské schůze.
- 4) Při vrácení přeplatku záloh na nájemné a služby má správce domu právo na započtení svých pohledávek vůči uživateli.

Čl. 80

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu výdajů střediska ostatního hospodaření získává družstvo z tržeb za své výkony, z příspěvků správci domu, ze zápisného, poplatků, případně z dalších zdrojů.
- 2) Náklady střediska ostatního hospodaření jsou veškeré náklady vznikající mimo hospodaření středisek bytového hospodářství.
- 3) Zisk střediska ostatního hospodaření použije družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 4) Ztráta střediska ostatního hospodaření se vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů na vrub nedělitelného fondu družstva.

Čl. 81

Základní jmění

- 1) Základní jmění družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů..
- 2) Zapisované základní jmění družstva činí 500 000,- Kč.
- 3) Základní jmění se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 82

Fondy družstva

- 1) Družstvo pro zabezpečení své činnosti kromě základního jmění a dlouhodobé zálohy na investice, opravy a údržbu bytových domů vytváří nedělitelný fond, doplňkový fond družstevní výstavby, fond členských podílů, fond dodatečných členských vkladů, sociální fond, pozemkový fond, zajišťovací fond, příp. další fondy.
- 2) Tvorba a použití těchto fondů se řídí obecně platnými předpisy, těmito stanovami, případně zásadami schválenými shromážděním delegátů.

Čl. 83

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření.

- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty střediska ostatního hospodaření, příp. na ostatní účely podle zásad schválených shromážděním delegátů.
- 3) Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy po dobu trvání družstva.

Čl. 84

Vypořádací fond

- 1) Vypořádací fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření případně z jiných zdrojů.
- 2) Zdroje vypořádacího fondu se používají k majetkovému vypořádání členů podle čl. 23 těchto stanov, případně převodu do nedělitelného fondu

Čl. 85

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu, z příspěvků jiných právnických nebo fyzických osob, případně z jiných zdrojů.
- 2) Prostředky fondu družstevní výstavby se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou a k financování dodatečných investic včetně modernizací a rekonstrukcí bytových domů.
- 3) Fond družstevní výstavby se snižuje při převodu družstevních bytů do vlastnictví podle platných předpisů.
- 4) Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 86

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) Fond se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 87

Fond členských podílů

- 1) Fond členských podílů se tvoří z peněžního plnění na členský podíl.
- 2) Prostředky fondu členských podílů lze použít na úhradu nákladů spojených s výstavbou, k vrácení členského podílu při zániku členství po uvolnění bytu.
- 3) Fond členských podílů se snižuje o 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 a v jejich rámci podle jednotlivých členů.

Čl. 88

Fond dodatečných členských vkladů

- 1) Fond dodatečných členských vkladů se tvoří členskými vklady podle čl. 13 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 hospodaření.
- 3) Fond se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodaření.

Čl. 89

Pozemkový fond družstva

- 1) Pozemkový fond se tvoří z finančních prostředků, které platí družstvu členové družstva, jimž je převáděn jejich družstevní byt do jejich vlastnictví podle obecně platných právních předpisů, za převod jejich spoluvlastnických podílů na pozemcích zakoupených družstvem v souvislosti s převodem bytů do vlastnictví podle rozhodnutí jednotlivých samospráv družstva. Dále se pozemkový fond tvoří z dalších majetkových účastí členů družstva splacených podle čl. 11, odst. 6 stanov.
- 2) Úrokový výnos prostředků fondu se používá výhradně v souladu s ustanovením odst. 4,6 a 7 tohoto článku stanov.
- 3) Prostředky fondu se použijí na plnou nebo částečnou úhradu kupní ceny pozemků nakoupených družstvem podle odst. 1 tohoto článku.

- 4) Prostředky fondu se použijí i na úhradu části kupní ceny pozemků pod bytovými domy družstva, připadající na nájemce družstevních bytů v těchto domech v případě, že k této úhradě nepostačí skutečně splacené další majetkové účasti těchto členů družstva na majetku družstva podle čl. 11, odst. 6 těchto stanov.
- 5) Poté, co úrokový výnos částek složených do pozemkového fondu členy jednotlivých samospráv/společenství vlastníků podle odstavce 1 tohoto článku stanov spolu s těmito částkami zajistí plné splacení kupní ceny pozemku objektu určité samosprávy/společenství vlastníků podle uzavřené kupní smlouvy, bude další úrokový výnos peněžních prostředků pozemkového fondu evidovaných ve prospěch střediska bytového hospodářství této samosprávy / společenství vlastníků připisován ve prospěch účtu dlouhodobých záloh této samosprávy / společenství vlastníků.
- 6) Po plném splacení kupní ceny pozemku objektu zakoupeného podle odstavce 1 tohoto článku se zůstatek peněžních prostředků evidovaných v pozemkovém fondu ve prospěch střediska bytového hospodářství této samosprávy / společenství vlastníků převede na účet dlouhodobých záloh této samosprávy / společenství vlastníků.
- 7) Pozemkový fond se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 90

Sociální fond

- 1) Sociální fond se tvoří a používá podle ustanovení obecně platných právních předpisů, příp. podle směrnice družstva.

Čl. 91

Zajišťovací fond

- 1) Zajišťovací fond (dále jen ZF) se tvoří splátkami zapůjčených finančních prostředků a poplatky za jejich správu.
- 2) ZF se používá jako doplňkový zdroj středisek bytového hospodářství (dále jen SBH) k financování akcí, které SBH nemůže v rozhodném okamžiku plně hradit.
- 3) O poskytnutí finančních prostředků rozhodne představenstvo družstva. Na poskytnutí těchto prostředků není nárok.
- 4) Poskytnuté prostředky ZF se převedou do dlouhodobé zálohy SBH a mohou být použity pouze ke schválenému účelu.
- 5) Podmínky tvorby a čerpání ZF stanoví statut ZF.

Čl. 92**Dlouhodobá záloha**

- 1) Dlouhodobá záloha se tvoří zejména pravidelným příspěvkem ve výši stanovené představenstvem, který je součástí nájemného, a případně převodem přebytku krátkodobé zálohy nebo z jiných zdrojů.
- 2) Dlouhodobá záloha se použije na financování nákladů na oprav a údržby domu, k financování dodatečných investic v domě nebo k úhradě nedoplatku krátkodobé zálohy.
- 3) Dlouhodobá záloha se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.
- 4) Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy upravuje vnitrodružstevní předpis.

ČÁST VIII.**Zrušení a likvidace družstva****Čl. 93****Zrušení 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.

Čl. 94**Sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva**

- 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. Při splnutí, sloučení nebo rozdělení družstva se postupuje podle obecně platných právních předpisů

- 2) Podnět k rozdělení družstva na dva nebo více právních subjektů může dát
 - a) delegát samosprávy,
 - b) představenstvo družstva.
- 3) Při dělení družstva zůstatky fondů dle čl. 83, odst. 1, závazky a pohledávky evidované podle středisek bytového hospodářství přecházejí 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.

Čl. 95

Finanční vypořádání vyčleněného družstva

Na družstvo vyčleněné podle § 29 zákona č. 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 pořízení bylo financováno ze společných finančních zdrojů družstva. Dále se při finančním vypořádání počítají všechny závazky členů, přecházejících do vyčleněného družstva, vůči SBD Pokrok.

Čl. 96

Likvidace družstva

- 1) Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva likvidací, ustanoví likvidátora. Bylo-li družstvo zrušeno rozhodnutím soudu, likvidátora určí soud.
- 2) Návrh zápisu do obchodního rejstříku o likvidaci družstva a o ustanovení likvidátora podává družstvo.
- 3) Ke dni zahájení likvidace sestaví družstvo účetní závěrku a účetní výkazy a předá je likvidátorovi.

ČÁST IX.

Společná ustanovení

Čl. 97

Odvolání proti rozhodnutím orgánů družstva.

- 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) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné.

Čl. 98

Podněty, stížnosti a podání členů

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

Čl. 99

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, 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 jednacím řádem družstva.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jestliže je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo písemnost odmítne převzít.
- 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 a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

Čl. 100

Počítání času

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

ČÁST X.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 101

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

účinnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím účinnosti těchto stanov, se však posuzují podle dosavadních stanov. Zvláště se za nájemní smlouvu podle čl.31 těchto stanov považují dohody o užívání družstevního bytu uzavřené dle dřívějších předpisů.

Čl. 102

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

Čl. 103

- 1) Družstvo převádí byty, garáže a ateliéry do vlastnictví členů podle platných právních předpisů.
- 2) Členové - vlastníci bytu garáže a ateliéru mají stejná práva a povinnosti jako členové nájemci s výjimkou těch, které bezprostředně souvisejí s nájmem družstevního bytu, garáže a ateliéru.
- 3) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu garáže a ateliéru (nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu poplatek za úkony družstva ve výši stanovené představenstvem družstva.

Čl. 104

- 1) Dosavadní stanovy družstva z 13.5.1993 v platném znění se zrušují.
- 2) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním delegátů dne 29.11.1999 a nabývají účinnosti dnem schválení.

PaedDr. Jaroslav Ferkl v.r.
místopředseda představenstva

PhDr. Jan Kalivoda v.r.
předseda představenstva

O b s a h .

| | |
|---|---------|
| ČÁST I - Základní ustanovení | str. 1 |
| ČÁST II - Činnost družstva | str. 2 |
| ČÁST III - Členství v družstvu | str. 3 |
| ČÁST IV - Přidělování bytů | str. 14 |
| ČÁST V - Užívání bytu, garáže a ateliéru ve správě družstva | str. 17 |
| ČÁST VI - Orgány družstva | str. 24 |
| ČÁST VII - Hospodaření družstva | str. 40 |
| ČÁST VIII - Zrušení a likvidace družstva | str. 45 |
| ČÁST IX - Společná ustanovení | str. 47 |
| ČÁST X - Přejícná a závěrečná ustanovení | str. 48 |