

21

**STANOVY**  
**STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA POKROK**

## **OBSAH:**

### **ČÁST I Družstvo**

- Čl. 1. Založení družstva
- Čl. 2. Obchodní firma a sídlo
- Čl. 3. Základní kapitál
- Čl. 4. Předmět podnikání (činnosti)

### **ČÁST II - Členství v družstvu**

- Čl. 5. Vznik členství
- Čl. 6. Přijetí za člena a členská evidence
- Čl. 7. Přechod a převod členství
- Čl. 8. Společné členství manželů
- Čl. 9. Splynutí a přeměna členství
- Čl. 10. Zánik členství
- Čl. 11. Dohoda
- Čl. 12. Vystoupení
- Čl. 13. Vyloučení
- Čl. 14. Zánik členství při likvidaci družstva
- Čl. 15. Zánik společného členství manželů
- Čl. 16. Úmrtí člena
- Čl. 17. Členská práva
- Čl. 18. Převod členských práv a povinností
- Čl. 19. Převod části členských práv a povinností
- Čl. 20. Členské povinnosti
- Čl. 21. Majetková účast člena
- Čl. 22. Členský podíl
- Čl. 23. Další členský vklad
- Čl. 24. Majetkové vypořádání

### **ČÁST III - Přidělování bytů**

- Čl. 25. Sestavování pořadníku
- Čl. 26. Délka členství
- Čl. 27. Přidělení bytu
- Čl. 28. Postup při přidělení bytu
- Čl. 29. Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu

### **ČÁST IV - Užívání bytu, garáže a ateliéru ve správě družstva**

- Čl. 30. Vznik nájmu
- Čl. 31. Práva a povinnosti z užívání bytu
- Čl. 32. Údržba a opravy
- Čl. 33. Údržba společných částí domu
- Čl. 34. Údržba bytu
- Čl. 35. Stavební úpravy v bytě
- Čl. 36. Domovní řád
- Čl. 37. Společný nájem družstevního bytu manžely

- Čl. 38 Zánik společného nájmu
- Čl. 39 Vypořádání společného nájmu
- Čl. 40 Podnájem bytu (části bytu)
- Čl. 41 Výměna bytu
- Čl. 42 Právo na splnění dohody
- Čl. 43 Zánik nájmu družstevního bytu
- Čl. 44 Nájem nebytových prostor
- Čl. 45 Zajištění řádného využití bytů
- Čl. 46 Sloučení bytů
- Čl. 47 Rozdělení bytů
- Čl. 48 Souhlas se sloučením či rozdělením bytů

## **ČÁST V - Orgány družstva**

- Čl. 49 Přehled orgánů družstva  
Společná ustanovení
- Čl. 50 Působnost
- Čl. 51 Funkční období představenstva, kontrolní komise, výboru samosprávy
- Čl. 52 Odpovědnost členů orgánů
- Čl. 53 Odstoupení a odvolání
- Čl. 54 Podmínky členství v představenstvu a kontrolní komisi a neslučitelnost funkcí
- Čl. 55 Způsob jednání v orgánech
- Čl. 56 Zápisy z jednání
- Čl. 57 Shromáždění delegátů
- Čl. 58 Jednání shromáždění delegátů
- Čl. 59 Delegát shromáždění delegátů
- Čl. 60 Náhradní shromáždění delegátů
- Čl. 61 Neplatnost usnesení
- Čl. 62 Volba delegátů a náhradníků na shromáždění delegátů
- Čl. 63 Hlasování na shromáždění delegátů
- Čl. 64 Představenstvo
- Čl. 65 Právní úkony představenstva
- Čl. 66 Jednání představenstva
- Čl. 67 Řízení běžné činnosti družstva
- Čl. 68 Kontrolní komise
- Čl. 69 Samospráva
- Čl. 70 Členská schůze samosprávy
- Čl. 71 Jednání členské schůze samosprávy
- Čl. 72 Náhradní členská schůze samosprávy
- Čl. 73 Usnesení členské schůze samosprávy
- Čl. 74 Výbor samosprávy
- Čl. 75 Složení výboru samosprávy
- Čl. 76 Jednání výboru samosprávy
- Čl. 77 Správa domu, domovník objektu
- Čl. 78 Členská schůze nebydlících členů družstva
- Čl. 79 Pomocné orgány družstva
- Čl. 80 Zastupování družstva ve společenství vlastníků

## **ČÁST VI - Hospodaření družstva**

- Čl. 81 Financování činnosti družstva
- Čl. 82 Bytové hospodaření
- Čl. 83 Ostatní hospodaření
- Čl. 84 Fondy družstva
- Čl. 85 Nedělitelný fond
- Čl. 86 Fond družstevní výstavby
- Čl. 87 Doplnkový fond družstevní výstavby
- Čl. 88 Fond členských podílů
- Čl. 89 Fond dodatečných členských vkladů
- Čl. 90 Pozemkový fond družstva
- Čl. 91 Sociální fond
- Čl. 92 Zajišťovací fond
- Čl. 93 Dlouhodobá záloha

## **ČÁST VII. Zrušení a likvidace družstva**

- Čl. 94 Zrušení družstva
- Čl. 95 Sloučení, splynutí, rozdělení nebo změna družstva
- Čl. 96 Likvidace družstva

## **ČÁST VIII. Společná ustanovení**

- Čl. 97 Odvolání proti rozhodnutím orgánů
- Čl. 98 Změna usnesení orgánů družstva, podněty, stížnosti a podání členů
- Čl. 99 Doručování
- Čl. 100 Počítání času

## **ČÁST IX.**

Přechodná a závěrečná ustanovení

- Čl. 101 až 104.

# ČÁST I.

## Družstvo

### Čl. 1.

#### Založení družstva

- 1) Stavební bytové družstvo POKROK (dále jen družstvo) bylo založeno 21. září 1959.
- 2) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatrovat si společnou činností a společnými prostředky byty, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování bytových potřeb svých členů a tím i obecného zájmu.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 4) Členové neručí za závazky družstva.

### Čl. 2

#### Obchodní firma a sídlo

- 1) Obchodní firma: Stavební bytové družstvo POKROK
- 2) Sídlo družstva: Praha 8, Kollárova 157/18, PSČ 186 00; IČ: 00034398.

### Čl. 3.

#### Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
- 2) Zapisovaný základní kapitál: 500 000,- Kč (slovy pětsettisíc korun českých).

### Čl. 4

#### Předmět podnikání (činnosti)

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostory (garáže, ateliéry), na správě a zajišťování provozu bytů ve vlastnictví družstva jakož i na smluvním zajištění správy a provozu domů a bytů ve vlastnictví fyzických či právnických osob.
- 2) Předmětem činnosti družstva je :
  - a) Činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů, zejména organizování přípravy a provádění, popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor a zabezpečení správy domovního majetku,

- b) inženýrská činnost ve stavebnictví,
  - c) provádění popř. zajišťování údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů včetně oprav vyhrazených plynových zařízení,
  - d) přidělování bytů, rodinných domků a nebytových prostor a uzavírání příslušných smluv
- 3) Předmětem podnikání družstva je zejména:
- a) provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytů a nebytových prostor popř. bytových a nebytových objektů ve vlastnictví osob,
  - b) koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej,
  - c) realitní činnost,
  - d) činnost účetních poradců, vedení účetnictví
  - e) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob (služby spojené s bydlením).
- 4) Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené představenstvem, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušná oprávnění. Činnosti, při nichž majetková účast družstva celkem přesahuje 1 milion Kč, podléhají schválení shromáždění delegátů.

## ČÁST II.

### Členství v družstvu

#### Čl. 5

##### Vznik členství

Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:

- 1) přijetím za člena na základě písemné přihlášky,
- 2) přechodem a převodem členství,
- 3) jiným způsobem stanoveným zákonem.

#### Čl. 6

##### Přijetí za člena a členská evidence

- 1) Členem družstva může být zletilý občan státu Evropské unie nebo občan s podmínkou trvalého pobytu na území České republiky. Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodů dědění nebo v případech uvedených v čl.7.
- 2) Za člena družstva nemusí být přijat občan, jemuž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 13.
- 3) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 300,- Kč, základního členského vkladu ve výši 100,- Kč a dalšího členského vkladu ve výši 2.900,- Kč.

- 4) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem.
- 5) Družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad a další členský vklad občanu, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.
- 6) 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 poskytne informace z evidence v souladu s platnými souvisejícími předpisy. 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 i evidenci vlastníků jednotek ve správě družstva, kteří nejsou členy družstva.

#### **Čl. 7**

##### **Přechod a převod členství**

- 1) Členství přechází smrtí člena na dědice, kterému připadl členský podíl, nejde-li o společné členství manželů. Nebyl-li složen členský podíl, přechází členství na toho dědice, kterému připadl základní členský vklad.
- 2) S přechodem členství přechází na dědice i nájem bytu (nebytového prostoru), případně právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu bytu (nebytového prostoru). Členství smrtí člena zaniká, nepřešlo-li na dědice. Členem družstva z titulu dědění se může stát každý oprávněný dědic.
- 3) Pokud zůstavitelovi náležely dva nebo více členských podílů, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství jednotlivých dědiců.
- 4) Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím způsobem určeným obecně závaznými předpisy (článek 18 a 19 těchto stanov).
- 5) Členství přechází i dnem vzniku nájmu bytu (nebytového prostoru) na základě dohody o výměně.
- 6) Člen na něhož přešlo nebo bylo převedeno členství, vstupuje do práv a povinností dosavadního člena.

#### **Čl. 8**

##### **Společné členství manželů**

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za doby trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu (nebytového prostoru), vznikne společný nájem a společné členství manželů.

- 2) Společné členství manželů podle odstavce 1 tohoto článku stanov nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.
- 3) Ze společného členství jsou manželé oprávněni a povinni společně.
- 4) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.

## **Čl. 9**

### **Splynutí a přeměna členství**

- 1) Pokud družstvo zjistí, že člen získal v témže družstvu další členství, vyzve člena, aby provedl některou z dispozic s členstvím podle článku 7, 18 a 41 těchto stanov. Neprovede-li člen do tří měsíců od výzvy některou z dispozic, nebo nepožádá družstvo v téže lhůtě o souhlas s provedením dispozice, nebo družstvo souhlas se zamýšlenou dispozicí nedá, splynou další získaná členství s členstvím původním. Splynou-li dvě nebo více členství v jediné, platí délka členství nejstaršího.
- 2) Dohodnou-li se po rozvodu manželství společní členové - společní nájemci bytu a místnosti nesloužící k bydlení, že jeden z nich bude jako člen užívat 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 nabytí 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 zůstavitele, přemění se zůstavitelovo členství na samostatné členství každého z dědiců dnem smrti zůstavitele.

## **Čl. 10**

### **Zánik členství**

- 1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou,
  - b) vystoupením,
  - c) vyloučením,
  - d) zánikem družstva,
  - 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) prohlášením konkursu na majetek člena,
  - i) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,
  - j) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,



- k) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce,
  - l) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 2) Jestliže byl zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje; jestliže již družstvo vyplatilo jeho vypořádací podíl, musí jej do 2 měsíců od zrušení konkursu družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

### **Čl. 11**

#### **Dohoda**

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

### **Čl. 12**

#### **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) 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. 13**

#### **Vyloučení**

- 1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
  - a) opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti určené právními předpisy nebo stanovami, nebo,
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na majetku družstva, nebo,
  - c) pro porušení čl. 20 odst. 6 Stanov, jestliže se jedná o závažné, dlouhodobé nebo opakované porušení těchto povinností, nebo
  - d) dal družstevní byt do podnájmu jiné osobě bez souhlasu družstva.
- 2) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi vždy doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odstavce 1, který nelze dodatečně měnit.

- 3) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení má právo podat člen odvolání ke shromáždění delegátů. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí představenstva o vyloučení, zaniká. Nebylo-li proti rozhodnutí o vyloučení podáno odvolání, členství zaniká dnem, kdy uplynula lhůta pro jeho podání.
- 4) Použití vylučovacího důvodu podle odstavce 1 písm. a) Stanov je vázáno na podmínku, že družstvo dalo členovi nejprve písemnou „výstrahu před vyloučením z družstva“ a člen tuto výstrahu v dané lhůtě nerespektoval. Tato lhůta musí být nejméně 30 dnů ode dne doručení výstrahy.
- 5) Výstraha musí být písemná a musí být členovi doručena do vlastních rukou. Při společném členství manželů musí být doručena oběma manželům samostatně.
- 6) Výstraha musí obsahovat:
  - a) sdělení, že se člen dopouští jednání, které zakládá důvod k vyloučení dle odstavce 1 písm. a) s popisem tohoto jednání,
  - b) výzvu, aby člen svého jednání zanechal a popř. též splnil svou povinnost nebo odstranil škodlivé následky svého jednání,
  - c) lhůtu, v níž má člen napravit své jednání, resp. splnit svou povinnost nebo odstranit důsledky svého jednání, a upozornění, že nezachová-li se člen ve stanovené lhůtě podle výzvy představenstva, bude z družstva vyloučen.

#### **Čl. 14**

##### **Zánik členství při likvidaci družstva**

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

#### **Čl. 15**

##### **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. 16** **Úmrtí člena**

Smrtí člena členství zaniká, nedojde-li k přechodu členství podle čl. 7 těchto stanov.

## **Čl. 17** **Členská práva**

Člen družstva má právo zejména:

- 1) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce všech jednání a rozhodování v orgánech družstva, která se ho týkají,
- 2) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a pokud splňuje podmínky čl. 54 těchto stanov,
- 3) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- 4) 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,
- 5) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru), splatí-li členský vklad, popř. dodatečný členský vklad podle čl. 22 a 23 těchto stanov 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,
- 6) 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 obecně platných právních předpisů nebo stanovami předpokládaných titulů,
- 7) na roční vyúčtování zálohových plateb za plnění poskytovaná s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva,
- 8) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jíž je členem,
- 9) vyžádat si k nahlédnutí zápis ze shromáždění delegátů a jeho příloh

## **Čl. 18** **Převod členských práv a povinností**

- 1) Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
- 2) Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě.
- 3) Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl.6 stanov.

### **Čl. 19**

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

Stejným způsobem uvedeným v čl. 18 těchto stanov 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. 20**

#### **Členské povinnosti**

Člen družstva je povinen zejména:

- 1) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- 2) uhradit zálohový členský podíl, popř. doplatek členského podílu ve stanovené výši a lhůtě,
- 3) platit zálohové nájemné a zálohu na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytového prostoru ve výši, stanovené představenstvem družstva včetně sankcí z prodlení stanovených zákonem, vnitrodružstevními předpisy nebo smlouvou s nájemcem či vlastníkem jednotky, pokud si vlastník nezvolí jiného správce (zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů),
- 4) hradit poplatky za úkony družstva ve výši schválené představenstvem družstva, představenstvo při stanovení jejich výše vychází z administrativní náročnosti právních či jiných úkonů s ohledem na režii střediska správy,
- 5) 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 uvedenému v pozvánce k uzavření nájemní smlouvy,
- 6) 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), užívat družstevní byt k bytovým účelům,

- 7) oznamovat družstvu změny, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence,
- 8) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu a instalaci měřidel a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu, popř. domu (§ 692 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a § 13 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů),
- 9) podílet se na úhradě ztráty družstva do výše základního členského vkladu.

## **Majetková účast člena**

### **Čl. 21**

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členské vklady (tj. základní členský vklad a další členský vklad), členský podíl, příp. dodatečný členský vklad.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 100,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Další členský vklad je 2.900,- Kč a představuje část zálohy na členský podíl. Při splacení členského podílu zaniká.

### **Čl. 22**

#### **Členský podíl**

- 1) Členským podílem je majetková účast člena na družstevní výstavbě, technickém zhodnocení domu, příp. na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Zálohovou výši členského podílu určí družstvo před zahájením výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (nebytový prostor) který byl členu přidělen, snížené o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu popř. o jiné zdroje financování družstevní výstavby.
- 3) Člen je povinen zaplatit zálohový členský podíl před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené družstvem. Tato část členského podílu se skládá z dalšího členského vkladu a dalšího peněžitého případně jiného plnění ve výši připadající na družstevní byt (nebytový prostor), který má být členovi předán do nájmu. Jiné než peněžní plnění na členský podíl spočívá v hodnotě práce, příp. v hodnotě věcného plnění při svépomocné výstavbě. Rozsah této části členského podílu je určen smlouvou o jiném plnění na členský podíl, uzavřenou mezi družstvem a členem. Členský podíl může mít formu nepeněžitého vkladu, o jehož způsobu ocenění rozhodne představenstvo družstva.
- 4) V případě nutnosti zvýšit zálohu na členský podíl je člen povinen zvýšení členského podílu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.
- 5) Po dokončení výstavby vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření stavby rozdělí družstvo náklady a zdroje financování

objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) a představenstvo rozhodne o konečné výši členského podílu.

- 6) S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (nebytové prostory) a s rozhodnutím o konečné výši členského podílu seznámí družstvo člena nejpozději do 6 měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši členského podílu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek členského podílu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí (pokud představenstvo nerozhodne jinak), v této lhůtě je družstvo povinno uhradit případný přeplatek členského podílu. Při svépomocné družstevní výstavbě vypořádá družstvo se členem i hodnotu jiného plnění na členský podíl.
- 7) Doklad o rozdělení nákladů a zdrojů financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) zašle družstvo na vědomí také výboru samosprávy.
- 8) Obdobně jako v odstavcích 2 – 7 se postupuje při financování technického zhodnocení domu, příp. pořízení pozemku členským podílem.

### Čl. 23

#### Další členský vklad

- 1) Přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady členského podílu připadajícího na tento byt (nebytový prostor) podmínit splacením dalšího členského vkladu. Další členský vklad stanoví představenstvo pro člena, jemuž má být tento byt (nebytový prostor) přidělen, při čemž vychází z ceny bytu (nebytového prostoru) stanovené úředním odhadem. Přihlédne přitom k dalším okolnostem hodným zvláštního zřetele, zejména k tomu, zda došlo k uvolnění bytu na základě přivolení soudu k výpovědi nájemní smlouvy a čím nákladem byl zajištěn náhradní byt či náhradní ubytování, bylo-li uvolnění bytu tímto podmíněno, nebo zda nový nájemce bytu odkoupil pohledávky družstva váznoucí na tomto bytu.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru) pokud by se týkalo společných prostor v domě nebo nástavby či vestavby v domě.
- 3) Další členský vklad se neodepisuje.

### Čl. 24

#### Majetkové vypořádání

- 1) Zánikem členství za trvání družstva podle čl. 11, 12, 13 a 16 těchto stanov vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl tvoří tyto položky :
  - a) u nebydlícího člena (člen, jemuž družstvo dosud nepřidělilo byt nebo nebytový prostor podle čl. 27) se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu (čl. 21 odst. 2) a dalšímu členskému vkladu (čl. 21 odst. 3);

- b) u nájemce (člen, jemuž družstvo přidělilo byt nebo nebytový prostor podle čl. 27) se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu (čl. 21 odst. 2), členskému podílu (čl. 22) a dodatečnému členskému vkladu (čl. 23);
- c) u vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo byt nebo nebytový prostor podle zvláštního zákona) se vypořádací podíl rovná:
- ca) nule, jestliže základní členský vklad převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena zanikl, protože byl zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru, a vlastník základní členský vklad znovu do družstva nesložil,
  - cb) základnímu členskému vkladu (čl. 21 odst. 2), jestliže základní členský vklad zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru nebyl, nebo jestliže vlastník, jemuž převodem bytu nebo nebytového prostoru základní členský vklad zanikl, znovu základní členský vklad do družstva složil.
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 3) Výplata členského podílu a dodatečného členského vkladu je vázána vždy na uvolnění bytu (nebytového prostoru).
- 4) Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu členského podílu a dodatečného členského vkladu uplynutím 3 měsíců od schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal byt užívat a vyklizený jej předal družstvu.
- 5) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- 6) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 7) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím a nebo výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

### ČÁST III.

#### 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 podle článku 9, odst. 1 těchto stanov, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba. Pořadník je zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

## 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, 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. 9, odst. 2 a 3 těchto stanov 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. 6 odst. 3 a čl. 21 odst. 2 a 3 těchto stanov.

## Čl. 27 Přidělení bytu

- 1) Byty přiděluje představenstvo členům, kteří mají zaplacený základní a další členský vklad, podle článku 25 těchto stanov.
- 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 člena, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí,
  - 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) v nástavbě na domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva,
  - f) uvolněný dlužníkem nájemného fyzické osobě – členu družstva - navržené třetí 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 stanov informuje představenstvo shromáždění delegátů na 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. 22 a 23 těchto stanov a při přidělení uvolněného bytu podle čl. 27 odst. 2 písm. d) těchto stanov; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě členský podíl příp. dodatečný členský vklad podle odst. 1 tohoto článku stanov 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 zasláno doporučeným dopisem.

## Čl. 29

### Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu

- 1) Představenstvo může zrušit rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy člen porušil ustanovení čl. 20 odst. 2 nebo odst. 5 těchto stanov tím, že :
  - a) na výzvu družstva neuhradil ve stanovené lhůtě zvýšenou zálohu na členský podíl podle čl. 22 odst. 3 těchto stanov nebo doplatek po vyúčtování podle čl. 22 odst. 5 těchto stanov,
  - b) nepřevzal byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené představenstvem.
- 2) Rozhodnutí o zrušení pravomocného rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi zasláno doporučeným dopisem.
- 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 IV.

### Užívání bytu, garáže a ateliéru ve správě družstva

#### Čl. 30

##### Vznik nájmu

- 1) Nájem vzniká uzavřením nájemní smlouvy, 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. 17 odst. 6 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. 31

##### Práva a povinnosti z užívání bytu

- 1) Kromě práva užívat byt má nájemce, a na základě jeho práva i osoby žijící ve společné domácnosti, 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) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům i vlastníkům výkon jejich práv.

#### Čl. 32

##### Údržba a opravy

- 1) Družstvo jako správce domu je povinno zajistit nájemcům i vlastníkům výkon jejich práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Nájemce družstevního bytu 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 odstavce 2 tohoto článku stanov budou hrazeny ze společných prostředků domu.

### Čl. 33 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 domu, jeho společných prostor a zařízení v poměru odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.
- 3) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na společných částech domu, který je ve spoluvlastnictví družstva, sám nebo osoby žijící ve společné domácnosti. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění nájemce, závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- 4) Za součásti společných částí domu se v souladu s obecně platnými právními předpisy považují zejména základy, střechy, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody a schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody: kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu ( například vybavení společné prádelny).

### Čl. 34 Údržba bytu

- 1) Nájemce 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 včetně zárubní, vnitřními povrchy bytu ve všech směrech včetně předsazených (např. balkón) a neuzavřených prostorů (např. lodžie, terasa) a vstupními dveřmi do příslušenství umístěného mimo byt,
  - b) začátkem potrubí za uzavíracími ventily a instalovanými měřidly přívodu teplé a studené vody i plynu a od hlavního elektrického jištění bytu,
  - c) plochami stěnových plášťů včetně vnitřních oken, skleněných výplní oken a balkónových dveří nebo lodžií, zábradlí lodžií, balkónů a teras příslušných k bytu a vnitřních stavebních součástí ohraničujících byt,
  - d) v budovách, ve kterých je vydáno prohlášení vlastníka o rozdělení na jednotky platí vymezení bytu podle tohoto prohlášení.
  - e) 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 závadu a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

- 3) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 4) Nesplní-li družstvo jakožto správce domu svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady 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 popř. pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popř. domu jako celku, má družstvo jakožto správce domu právo, po předchozím upozornění nájemce nebo vlastníka, provést technickou prohlídku bytu. S datem a účelem této prohlídky musí být nájemce nebo vlastník 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 nájemce nebo vlastník bytu. Nájemce nebo vlastník bytu má při podpisu zápisu právo na stejnopis zápisu.
- 6) V případě mimořádných havarijních situací má družstvo jakožto správce domu právo vstupovat do bytu nájemce nebo vlastníka neprodleně k zajištění odstranění příčin havárie a zabránění vzniku dalších škod. Družstvo se řídí vlastní směrnici schválenou představenstvem.

### **Čl. 35** **Stavební úpravy v bytě**

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

### **Čl. 36** **Domovní řád**

Podrobnosti o způsobu užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu, o používání služeb a o povinnostech a právech všech nájemců a vlastníků upravuje domovní řád vydaný družstvem jakožto správcem domu. V domech ve správě družstva, kde vzniklo

společenství vlastníků jednotek se domovní řád použije přiměřeně jen v případech, nevydalo-li společenství vlastníků domovní řád vlastní.

### **Čl. 37**

#### **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. 38**

#### **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. 39**

#### **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 jeden z manželů a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl. Zemře-li jeden z manželů a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

### **Čl. 40**

#### **Podnájem bytu (části bytu)**

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Podnájemce je povinen dodržovat stanovy, domovní řád a další obecně závazné nebo vnitrodružstevní normy. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle

čl. 13.

- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na bytovou náhradu ( nájem či podnájem)..

#### **Čl. 41 Výměna bytu**

- 1) Nájemce 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.
- 2) Jestliže nájemce 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 nájemce družstevního bytu či nebytového prostoru povinen uzavřít s družstvem novou nájemní smlouvu.

#### **Čl. 42 Právo na splnění dohody**

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

#### **Čl. 43 Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce podle čl. 10 odst. 1 písm. a) - l) těchto stanov,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanovenému v dohodě,

- c) písemnou výpovědí nájemce, 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.

#### **Čl. 44**

##### **Nájem nebytových prostor**

- 1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.
- 2) Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.
- 3) Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje zvláštní předpis.

#### **Čl. 45**

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

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové domácnosti dočasně používat k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem představenstva.

#### **Čl. 46**

##### **Sloučení bytů**

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

#### **Čl. 47**

##### **Rozdělení bytů**

Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva. Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru.

#### **Čl. 48**

##### **Souhlas se sloučením či rozdělení bytu**

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výšku členských podílů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.
- 3) V domě – objektu, kde vzniklo společenství vlastníků, musí být provedena změna prohlášení vlastníka v souvislosti s rozdělením nebo sloučením bytů.

## **ČÁST V.**

### **Orgány družstva**

#### **Čl. 49**

#### **Přehled orgánů družstva**

Orgány družstva jsou:

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

### **Společná ustanovení**

#### **Čl. 50**

#### **Působnost**

- 1) Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech svých členů .
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.
- 4) Do představenstva družstva, kontrolní komise, výboru samosprávy mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva.



- 5) Kandidáti na funkci členů představenstva a kontrolní komise musí navíc splňovat podmínky podle čl. 54 těchto stanov.

### **Čl. 51**

#### **Funkční období představenstva, kontrolní komise, výboru samosprávy**

- 1) Funkční období členů orgánů činí pět let.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

### **Čl. 52**

#### **Odpovědnost členů orgánů**

- 1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
- 2) Každý člen je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná, nemůže v řízení činit úkony jménem družstva nebo za družstvo.
- 3) Ustanovení odst. 2 se nepoužije, vymáhá-li náhradu škody představenstvo.
- 4) Člen orgánu, jehož funkce skončila, je odpovědný za řádné předání funkce do 30ti dnů, zejména je povinen odevzdat listiny, písemnosti a vyúčtovaný svěřený majetek družstva. O předání funkce se pořídí písemný záznam.
- 5) Pro členy představenstva a kontrolní komise platí zákaz konkurence podle § 249 Obch.Z. 513/1991 Sb. , v platném znění.
- 6) 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, pro členy statutárního orgánu platí § 66 odst. 2 obchodního zákoníku.

### **Čl. 53**

#### **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 orgánu družstva, který byl 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, nebo měl projednat na nejbližším zasedání poté, co se o odstoupení funkce dozvěděl, 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. Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena, který má práva a povinnosti řádného člena, a to až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. To platí i při zániku členství v orgánu smrtí.

#### **Čl. 54**

##### **Podmínky členství v představenstvu a kontrolní komisi a neslučitelnost funkcí**

- 1) Osoba kandidující do představenstva a kontrolní komise a osoba, která je zvolena do těchto orgánů, musí splňovat tyto podmínky:
  - a) členství v družstvu,
  - b) dosažení 18 let věku,
  - c) plná způsobilost k právním úkonům,
  - d) nemá záznam v rejstříku trestů,
  - e) neexistuje skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle živnostenského zákona,
  - f) uvedená osoba nemá daňové nedoplatky vůči územním finančním orgánům státu,
  - g) uvedená osoba není podnikatelem ani členem statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti,
  - h) funkce člena představenstva s funkcí člena kontrolní komise (a naopak) je neslučitelná,
  - i) počet členů představenstva, kteří jsou v pracovně-právním vztahu s družstvem, nesmí přesáhnout počet 3 ze 7 členů.
- 2) Členové a náhradníci představenstva a kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členové a náhradníci představenstva a kontrolní komise nesmí být mezi sebou manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. V případě existence příbuzenského vztahu mezi členy představenstva, kontrolní komise a zaměstnanci družstva, řeší tyto vztahy pracovní řád vydaný představenstvem.
- 3) Osoba, která podmínky uvedené v předchozích odstavcích nesplňuje, se členem orgánu nestane, i když byla zvolena shromážděním delegátů. Přestane-li člen orgánu splňovat výše uvedené podmínky, jeho funkce zaniká.

#### **Čl. 55**

##### **Způsob jednání v orgánech**

- 1) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas

- 2) Ve všech orgánech družstva uvedených v čl. 49 těchto stanov se o všech otázkách hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednací orgán usnést na hlasování tajném.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním skutečným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
- 4) Právnícké osoby jednají v orgánech družstva prostřednictvím statutárního nebo zmocněného zástupce, přičemž úkony zástupce jsou pro tuto právnickou osobu závazné.
- 5) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 6) 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. 56 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 námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří prezenční 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 řád a volební řád.
- 5) V případech, kdy to určuje Obch.Z. 513/1991 Sb. v platném znění se pořizuje notářský zápis.
- 6) Schválená usnesení shromáždění delegátů družstva se zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 20 dnů ode dne přijetí.

## Čl. 57 Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů družstva je nejvyšším orgánem družstva, na 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, řádnou roční účetní závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a vypořádá případná ztráta,
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
  - f) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva,
  - g) rozhodovat o rozdělení, sloučení, splynutí a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
  - h) stanovit způsob sestavení poradníku,
  - 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,
  - l) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích,
  - m) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může shromáždění delegátů přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.
- 3) Do působnosti shromáždění delegátů družstva 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. 58**

### **Jednání shromáždění delegátů**

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
- 2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpozději do čtyřiceti dnů, požádá-li o to písemně:
  - a) jedna třetina členů družstva,
  - b) jedna třetina delegátů,
  - c) kontrolní komise.
- 3) Jestliže představenstvo nesvolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo do čtyřiceti dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání shromáždění delegátů, oprávněna svolat shromáždění delegátů sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popř. delegátů družstva.
- 4) Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději jeden měsíc před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.
- 5) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, popřípadě tří delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání shromáždění delegátů. Ustanovení § 182 odst. 1 písm. a) obchodního zákoníku se použije přiměřeně.
- 6) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.
- 7) Při hlasování má každý delegát jeden hlas. Delegáta může zastupovat pouze zvolený náhradník.

## **Čl. 59**

### **Delegát shromáždění delegátů**

- 1) Delegátem může být pouze člen zvolený členskou schůzí samosprávy. O zvolení delegáta musí být vyhotoven zápis z řádné schůze členské samosprávy, který musí obdržet do 20 dnů ode dne konání schůze členské samosprávy představenstvo družstva. Zápis musí být uložen zároveň u členské samosprávy a je dokladem o řádném zvolení delegáta pro shromáždění delegátů.
- 2) Družstvo podle doložených zápisů ze schůzí samospráv dle odst. 1, vede seznam delegátů. Zjistí-li představenstvo v seznamu delegátů nesrovnalost, vyzve písemně samosprávu k nápravě. Nejsou-li příslušné doklady doloženy, družstvo delegáta ze seznamu vyřadí a oznámí příslušné samosprávě.
- 3) Delegát má povinnost účastnit se jednání shromáždění delegátů, a má právo být volen do pomocných orgánů nebo komisí shromáždění delegátů, uplatňovat návrhy a protinávrhy, vystoupit v rozpravě nebo předložit svůj příspěvek písemně, požadovat a dostat vysvětlení k projednávaným záležitostem týkajícím se družstva. Není-li nebo nemůže-li být dotaz

zodpovězen v průběhu jednání shromáždění delegátů, musí být delegátovi zodpovězen písemně do 14-ti dnů.

- 4) Delegát nebo náhradník je povinen informovat členy samosprávy, které zastupuje vhodnou formou o usnesení shromáždění delegátů. Nemůže-li se delegát zúčastnit jednání shromáždění delegátů je povinen předat pozvánku včetně potřebných podkladů zvolenému náhradníkovi. Nemůže-li se zúčastnit jednání shromáždění delegátů delegát za nebydlící členy, oznámí tuto skutečnost správě družstva, která zajistí účast zvoleného náhradníka.
- 5) Pozvánka na jednání shromáždění delegátů se zasílá poštou na doručenkou nejméně 1 měsíc předem.
- 6) Neplní-li delegát nebo náhradník své povinnosti, má představenstvo družstva právo navrhnout členskou schůzi samosprávy, která ho zvolila, jeho odvolání. K úkonům, které obchodní zákoník svěřuje delegátům podle § 239 odst. 2 třetí věta a odst. 4 první věta se požaduje souhlas členské schůze samosprávy popř. výboru samosprávy.

#### **Čl. 60**

##### **Náhradní shromáždění delegátů**

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů, nejpozději však deset dnů před konáním náhradního shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet bez ohledu na ustanovení § 238 odst. 3 Obch. zákoníku.

#### **Čl. 61**

##### **Neplatnost usnesení**

- 1) 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, a nebylo-li svoláno řádně, do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jeho konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání shromáždění delegátů. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.
- 2) Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 1, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo, že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat žalobu do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání shromáždění delegátů. V ostatním se použijí ustanovení § 131 obchodního zákoníku obdobně.

## **Čl. 62**

### **Volba delegátů a náhradníků na shromáždění delegátů**

- 1) Členská schůze samosprávy volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů.
- 2) Delegát a jeho náhradník je volen na 5 let.
- 3) Za každou samosprávu je volen 1 delegát a náhradník. 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.
- 4) Delegátem nebo náhradníkem delegáta na shromáždění delegátů může být zvolen jen člen družstva starší 18 let způsobilý k právním úkonům a zástupce právnické osoby, která je členem družstva.

## **Čl. 63**

### **Hlasování na shromáždění delegátů**

- 1) Hlasování na shromáždění delegátů se řídí ustanovením těchto stanov, jednacím a volebním řádem družstva.
- 2) Na shromáždění delegátů má každý delegát nebo jeho náhradník 1 hlas.

## **Čl. 64**

### **Představenstvo**

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze nebo shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi nebo shromáždění delegátů.
- 2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze nebo shromáždění delegátů, pravidelně tomuto orgánu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 3) Představenstvo má 7 členů a 3 náhradníky.
- 4) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (dále jen předseda) a místopředsedu (místopředsedy).
- 5) 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.

- 6) Schůzí představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise a pozvané osoby.

#### **Čl. 65**

##### **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 .
- 4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.
- 5) Jestliže dojde ke změně v obsahu stanov na základě jakékoliv právní skutečnosti, je představenstvo povinno vyhotovit bez zbytečného odkladu poté, co se kterýkoliv člen představenstva o takové změně doví, úplné znění stanov.

#### **Čl. 66**

##### **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. 67**

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

- 1) Běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel, jmenovaný a odvolávaný představenstvem družstva v rámci kompetencí, vymezených představenstvem.
- 2) Představenstvo družstva je povinno vydat organizační, pracovní a podpisový řád družstva a další vnitrodružstevní směrnice.
- 3) Předseda, místopředseda (místopředsedové) nebo další členové představenstva mohou být v pracovně-právním nebo obdobném vztahu k družstvu. Vymezení jejich kompetencí při řízení družstva, rozsah pracovně právního či obdobného vztahu k družstvu schvaluje představenstvo.



- 4) Pro pracovně právní vztah dle odstavce 3) platí omezení podle článku 54 odst. 1 písm. i). Obdobným vztahem se zpravidla rozumí mandátní smlouva uzavřená podle obchodního zákoníku, na který se omezení nevztahuje.

## **Čl. 68**

### **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise (dále jen komise) je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a všech jeho orgánů a projednává stížnosti členů družstva.
- 2) Komise se vyjadřuje k řádné roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo k úhradě ztráty.
- 3) Komise je oprávněna vyžadovat od představenstva a pracovníků družstva jakékoli informace o činnosti a hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověřený člen komise je oprávněn se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 4) K jednotlivým úkonům může komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění komise.
- 5) Na zjištěné nedostatky upozorňuje komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy. Komise odpovídá za svou činnost členské schůzi nebo shromáždění delegátů a podává tomuto orgánu zprávu o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 6) Členská schůze nebo shromáždění delegátů volí 5 členů kontrolní komise a 2 náhradníky.
- 7) Komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
- 8) Komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za dva měsíce.
- 9) Schůzi svolává a řídí předseda nebo místopředseda nebo pověřený člen komise.
- 10) 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. 69**

### **Samospráva**

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti, který se zpravidla shoduje s bytovým domem. Změny počtu samospráv, které mají vliv na změny počtu delegátů podle článku 62 stanov jsou účinné až po souhlasném projednání shromážděním delegátů.

- 2) Samosprávu tvoří členové družstva nájemci bytů a členové družstva se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu v okruhu působnosti samosprávy, zpravidla v obytném domě. Úkolem samosprávy je umožňovat svým členům přímou účast na činnosti družstva.
- 3) Činnost samosprávy zajišťuje členská schůze samosprávy, výbor samosprávy, popř. domovník objektu a delegát samosprávy zastupující ji na shromážděních delegátů.

## Čl. 70

### Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy (dále jen členská schůze) 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, zápis o zvolení doloží samospráva představenstvu do 20 dnů k záznamu do seznamu delegátů,
  - c) projednává program členské schůze nebo shromáždění delegátů, 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 domovníkem 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 odstavce 3 tohoto článku stanov.

## Čl. 71

### Jednání členské schůze samosprávy

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy, domovník 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 odstavce 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, domovník objektu 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. 72

### Náhradní členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů samosprávy. 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.
- 2) Obdobně se postupuje, stane-li se schůze neschopnou usnášení až v průběhu jejího jednání.

## Čl. 73

### 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 odstavci 1 tohoto článku stanov platí pro všechny druhy jednání v 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. 74 Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.
- 2) Výbor samosprávy zejména:
  - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
  - b) sleduje technický stav objektů středisek bytového hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
  - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů středisek bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
  - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
  - e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh rozpočtu v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu,
  - f) zajišťuje plnění rozpočtu jednotlivých středisek bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
  - g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru),
  - h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání rezervy a dodatečné investice bytového hospodářství jednotlivých středisek bytového hospodářství,
  - i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
  - j) navrhuje představenstvu přidělení bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 27 odst. 2 písm. c.,
  - k) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu),
  - l) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
  - m) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
  - n) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 70 odst. 2, a 3 ,
  - o) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu

(nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu.

- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí výbor samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Výbor samosprávy se v tomto případě podílí na rozhodování společenství vlastníků prostřednictvím zmocněnce družstva.
- 4) Výbor je povinen vyhovět požadavkům uživatelů jednotek na informace v záležitostech hospodaření a zajištění správy a provozu domu.

#### **Čl. 75**

##### **Složení výboru samosprávy**

- 1) Výbor má nejméně 3 členy.
- 2) Výbor se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru nebyli mezi sebou manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

#### **Čl. 76**

##### **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. 77**

##### **Správa domu, domovník objektu**

- 1) Neplní-li výbor své povinnosti, svolá představenstvo družstva členskou schůzi, na které podá návrh na jeho odvolání. Není-li zvolen nový výbor, uzavře ředitel družstva pracovní právní vztah s domovníkem objektu.
- 2) Činnost výborů a domovníků objektů v domech, které jsou spravovány družstvem, upravuje vnitrodružstevní předpis schvalovaný představenstvem družstva.
- 3) Náklady spojené s výkonem funkce výboru nebo domovníka objektu jsou nákladem domu.

## **Čl. 78**

### **Samospráva nebydlících členů**

- 1) Samosprávu nebydlících členů tvoří všichni členové družstva, kterým dosud nebyl přidělen družstevní byt do nájmu nebo převeden družstevní byt do vlastnictví.
- 2) Členskou schůzi samosprávy nebydlících svolává výbor samosprávy nejméně jednou ročně. Samospráva projednává zejména záležitosti nové výstavby družstevních bytů, zprávu o hospodaření s příspěvků nebydlících členů a zprávu výboru samosprávy o činnosti.
- 3) Výbor samosprávy, volený členskou schůzí samosprávy nebydlících má 5 až 8 členů a projednává záležitosti spojené s přípravou výstavby, kontrolou seznamu členů, pořadníkem podle délky členství. Výbor plní též úlohu pomocného orgánu představenstva družstva podle čl. 79 stanov – komise představenstva pro novou výstavbu.
- 4) Nebydlící členové platí družstvu roční poplatek, jehož výši na návrh výboru schvaluje představenstvo družstva. Tento poplatek tvoří zdroj k úhradě nákladů na doručení informací družstva nebydlícím členům popř. na náklady spojené s přípravou výstavby. Nebydlící člen má právo být informován o hospodaření s takto vytvořenými zdroji.

## **Čl. 79**

### **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. 80**

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

- 1) Představenstvo, které je oprávněno jednat jménem družstva, může pověřit a udělit plnou moc k zastupování ve společenství vlastníků v domech, jejichž je spoluvlastníkem, zmocněnci podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
- 2) Zmocněnec pověřený představenstvem na základě plné moci udělené podle odst.1 tohoto článku stanov je povinen řídit se pokyny představenstva a přihlídnout ke stanovisku členské samosprávy, 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 jednotky podle prohlášení vlastníka k tomuto domu a stanovisko každého vlastníka.
- 3) Zmocněnec družstva je ve společenství vlastníků povinen usilovat o umožnění účasti členům samosprávy na každém jednání společenství vlastníků. Zmocněnec zpravidla 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

- 4) Zmocněnec družstva jedná a hlasuje ve společenství vlastníků s přihlédnutím k zájmům členů – nájemců družstevních bytů. Pokud bylo schváleno v dané věci usnesení shromáždění delegátů nebo představenstva, je povinen při hlasování ve společenství vlastníků se řídit tímto usnesením.
- 5) V ostatních případech, zejména jedná-li společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity, pro které se používají ustanovení § 9, 11 a 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů platná před účinností zákona 103/2000 Sb., o záležitostech, které příslušely před vznikem společenství samosprávě podle článku 70 stanov, umožní zmocněnec hlasování členů – nájemců družstevních bytů v rozsahu jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu připadající na pronajatý družstevní byt podle družstvem podaného prohlášení vlastníka pro daný dům.

## **ČÁST VI.**

### **Hospodaření družstva**

#### **Čl. 81**

#### **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 schválenými shromážděním delegátů, zásadami hospodaření a zásadami pro stanovení nájemného, schválenými představenstvem a směrnicemi družstva vydané ředitelem družstva.

#### **Čl. 82**

#### **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) Při vracení přeplatku záloh na nájemné a služby má správce domu právo na započtení svých pohledávek vůči uživatelům.

### **Čl. 83**

#### **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. 84**

#### **Fondy družstva**

- 1) Družstvo pro zabezpečení své činnosti kromě základního kapitálu 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 členskou schůzí nebo shromážděním delegátů.

### **Čl. 85**

#### **Nedělitelný fond**

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku družstva.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva.
- 3) Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy po dobu trvání družstva.

### **Čl. 86**

#### **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. 87**

##### **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. 88**

##### **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. 89**

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

- 1) Fond dodatečných členských vkladů se tvoří členskými vklady podle čl. 23 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 hospodaření.
- 3) Fond se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodaření.

#### **Čl. 90**

##### **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.

- 2) Úrokový výnos prostředků fondu se používá výhradně v souladu s ustanovením odstavců 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 stanov.
- 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. 21 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 těchto stanov 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. 91 Sociální fond**

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

## **Čl. 92 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. 93 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 opravy 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 VII.**

### **Zrušení a likvidace družstva**

#### **Čl. 94 Zrušení družstva**

- 1) Družstvo se zrušuje
  - a) usnesením shromáždění delegátů ,
  - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
  - c) rozhodnutím soudu.
- 2) Rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

## **Čl. 95**

### **Sloučení, splynutí, rozdělení nebo změna 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 splynutí, 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 objektu
  - b) představenstvo družstva
- 3) Při dělení družstva zůstatky fondů podle článku 80 odst. 1 stanov, závazky a pohledávky evidované podle středisek bytového hospodářství přecházejí do nástupnických právních subjektů, do nichž tato střediska přešla. Ostatní kapitál družstva se do nástupnických právních subjektů dělí v poměru počtu členů, do těchto subjektů přecházejících.
- 4) Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Při změně právní formy nezaniká právnická osoba. Na změnu právní formy družstva se použijí přiměřeně ustanovení o změně právní formy obchodní společnosti. Člen družstva, který se změnou právní formy nesouhlasil, má právo na vypořádání, jestliže se účastnil členské schůze, pro změnu právní formy nehlasoval, a po změně právní formy nevykonával práva společníka.

## **Čl. 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 VIII.**

### **Společná ustanovení**

## **Čl. 97**

### **Odvolání proti rozhodnutím orgánů**

- 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. Lhůta k podání odvolání proti rozhodnutí představenstva o vyloučení činí tři měsíce (článek 13 odst. 5 těchto stanov).
- 3) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů. Odvolání nemá odkladný účinek.

## **Čl. 98**

### **Změna usnesení orgánů družstva, podněty, stížnosti a podání členů**

- 1) Usnesení orgánů družstva směřující ke vzniku, změně nebo zániku práv a povinností, které právní předpisy s tímto usnesením spojují mohou být změněny pouze výjimečně. Podmínkou jednání o takové změně je písemná žádost člena ( bývalého člena v případě platného a účinného usnesení o vyloučení z družstva) podaná orgánu družstva, který toto usnesení přijal.
- 2) O podnětech, stížnostech a podání členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují příslušné orgány určené podle stanov a obecně platných právních předpisů zpravidla do 60 dnů od jejich podání. Se souhlasem člena může být záležitost řešena jednáním smírčí a rozhodčí komise družstva, která je jmenována představenstvem. Statut smírčí a rozhodčí komise je všem členům přístupný v kanceláři správy družstva.
- 3) O vyřízení informují orgány 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, jednacím řádem družstva nebo zásadami pro stanovení nájemného družstva.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, pokud družstvo předá písemnost poště v řádném termínu. 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, pokud družstvo předá písemnost poště v řádném termínu. 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) Případne-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 IX.**

### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

#### **Čl. 101**

Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, založené úkony vzniklémi 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. 30 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

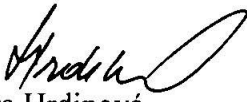
- 1) Družstvo převádí byty, garáže a ateliéry do vlastnictví členů podle platných právních předpisů.
- 2) Členové - vlastníci bytu, garáže a ateliéru mají stejná práva a povinnosti jako členové nájemci s výjimkou těch, které bezprostředně souvisejí s nájmem družstevního bytu, garáže a ateliéru.
- 3) 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) Seznam delegátů zřízený podle čl.59 odst. 2 , bude založen na základě doručených zápisů samospráv do 60 dnů od účinnosti těchto stanov. Samosprávy jsou povinny zajistit doručení tohoto zápisu představenstvu.
- 2) Dosavadní stanovy družstva schválené shromážděním delegátů dne 20. 9. 2003, které nabyly účinnosti dnem schválení, byly změněny a doplněny shromážděním delegátů dne 21.5.2004 a tyto změny a doplňky nabyly účinnosti dnem jejich schválení.
- 3) Tyto stanovy v úplném znění nabývají účinnosti dnem 21.5.2004.

  
JUDr. Ivan Příkrýl  
místopředseda představenstva



  
Věra Hrdinová  
předseda představenstva