

STANOVY
STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA POKROK

Úplné znění stanov včetně změn schválených na shromáždění delegátů dne 21.6.2014

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 *zrušen*
- Čl. 19 *zrušen*
- Čl. 20 Členské povinnosti
- Čl. 21 Majetková účast člena
- Čl. 22 *zrušen*
- 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 *zrušen*

ČÁST IV - Nájem bytu, garáže a ateliéru v majetku družstva

- Čl. 30 Vznik nájmu
- Čl. 31 Práva a povinnosti z nájmu bytu
- Čl. 32 Údržba a opravy
- Čl. 33 *zrušen*
- Čl. 34 Údržba bytu
- Čl. 35 Stavební úpravy v bytě
- Čl. 36 Společný nájem družstevního bytu manželů
- Čl. 37 *zrušen*
- Čl. 38 *zrušen*
- Čl. 39 *zrušen*
- Čl. 40 Podnájem bytu (části bytu)
- Čl. 41 *zrušen*

- Čl. 42 *zrušen*
- Čl. 43 *zrušen*
- Čl. 44 Nájem nebytových prostor
- Čl. 45 *zrušen*
- Čl. 46 *zrušen*
- Čl. 47 *zrušen*
- Čl. 48 *zrušen*

ČÁST V - Orgány družstva

- Čl. 49 Přehled orgánů družstva
- Čl. 50 Působnost
- Čl. 51 Funkční období představenstva, kontrolní komise, výboru samosprávy
- Čl. 52 *zrušen*
- Čl. 53 Odstoupení a odvolání
- Čl. 54 Podmínky členství v představenstvu a v kontrolní komisi
- 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 *zrušen*
- Čl. 61 *zrušen*
- 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 *zrušen*
- Čl. 79 Pomocné orgány družstva
- Čl. 80 *zrušen*

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 *zrušen*
- Čl. 88 *zrušen*

Čl. 89 Fond dodatečných členských vkladů

Čl. 90 *zrušen*

Čl. 91 Sociální fond

Čl. 92 Zajišťovací fond –zrušen

Čl. 93 Dlouhodobá záloha

ČÁST VII. - Zrušení a likvidace družstva

Čl. 94 *zrušen*

Čl. 95 *zrušen*

Čl. 96 *zrušen*

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 105.

ČÁST I.

Družstvo

Čl. 1.

Založení družstva

- 1) Stavební bytové družstvo POKROK (dále jen "družstvo") bylo založeno 21. září 1959 za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je, opatřovat si společnou činností a společnými prostředky byty, hospodařit s nimi, zajišťovat správu nemovitostí 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

Obchodní firma: Stavební bytové družstvo POKROK

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.

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),
 - f) činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců,

- g) zpracování dat, služby databank, správa sítí,
 - h) správa a údržba nemovitostí.
- 4) Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušná oprávnění.

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.
- 2) Za člena družstva nemusí být přijat občan, jemuž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 13.
- 3) Podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu podle odstavce 2 tohoto článku je:
 - a) písemná přihláška doručená družstvu,
 - b) úhrada základního členského vkladu v plné výši určené těmito stanovami,
 - c) úhrada zápisného,
 - d) převzetí povinnosti nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu v rozsahu, který určilo představenstvo svým rozhodnutím a který sdělilo zájemci o členství po podání přihlášky, rozsah a podmínky povinnosti k převzetí nebo splnění vkladové povinnosti budou určeny písemnou smlouvou uzavřenou mezi zájemcem o členství a družstvem, smlouva bude upravovat i podmínky pro vrácení dalšího členského vkladu.
- 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 seznam členů podle pravidel stanovených v zákoně. Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu členů. Pokud požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

Čl. 7 Přechod a převod členství

- 1) Družstevní podíl představuje účast člena družstva v družstvu a práva a povinnosti z této účasti plynoucí.
- 2) Družstevní podíl může člen družstva převést na jinou osobu. Převod podílu nepodléhá souhlasu družstva. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na

uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených.

- 3) Společně s převodem družstevního podílu přecházejí všechny dluhy převodce vůči bytovému družstvu a dluhy bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
- 4) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Totožnost osob podepsaných na smlouvě o převodu družstevního podílu, respektive na prohlášení musí být ověřena osobou k tomu pověřenou družstvem, nebo musí obsahovat doložku o ověření podpisu podle obecně závazných právních předpisů. Smlouva či prohlášení musí obsahovat údaj o tom, zda je družstevní podíl nabýván do společného jmění manželů.
- 5) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Čl. 8

Společné členství manželů

Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje, to se netýká společného jmění manželů. Je-li družstevní podíl součástí společného jmění manželů, pak manželům vzniká společné členství manželů v družstvu. Vznik a zánik společného členství musí člen družstva nejpozději do 30 (slovy třiceti) dnů písemně oznámit družstvu spolu s předložením kopií příslušných dokumentů. V případě porušení této povinnosti odpovídá za škodu družstvu tím způsobenou.

Čl. 9

Splynutí a přeměna členství

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.

Čl. 10

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystoupením,
- c) vyloučením,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena,
- g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- h) prohlášením konkursu na majetek člena,
- i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- k) zánikem družstva bez právního nástupce.

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.

Čl. 13 Vyloučení

- 1) Člen může být vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných dále uvedených důvodů, zejména pokud:
 - a) se nechová čestně nebo nezachovává vnitřní řád družstva,
 - b) porušuje povinnosti uložené mu právními předpisy, stanovami nebo rozhodnutími orgánů družstva,
 - c) užívá majetek družstva tak, že družstvu vzniká škoda, nebo způsobem, který je v rozporu s pravidly, schválenými ve vnitřních předpisech družstva, nebo v rozhodnutích některého z orgánů družstva.
- 2) Člen, nebo společní členové, s jejichž členstvím je spojen (společný) nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru mohou být vyloučeni z družstva, jestliže člen:
 - a) poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména tím, že
 - a. opětovně nebo hrubě porušuje pořádek v domě nebo garáži, nebo pravidla chování v domě, nebo pokyny pronajímatele, a to buď sám, nebo to umožňuje či trpí dalším osobám, které v bytě bydlí, nebo
 - b. dal družstevní byt do užívání nebo do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu družstva nebo jinak porušil povinnosti uložené v čl. 40 těchto stanov, nebo
 - c. neplatí řádně nájem nebo úhrady za služby včetně záloh ve stanovených lhůtách, nebo
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je družstevní byt nebo nebytový prostor člena, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) O vyloučení z družstva rozhoduje představenstvo. Před rozhodnutím o vyloučení musí být členovi zaslána písemná výstraha. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a je vyzván, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi poskytne lhůta nejméně 30 dnů. Výstrahu není třeba zasílat, pokud následky vedoucí k vyloučení nelze odstranit, to platí také v případě, že člen dal družstevní byt do užívání nebo do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu družstva.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu.
- 5) Rozhodnutí musí obsahovat i poučení o právu vylučovaného člena o možnosti podat námitky ke shromáždění delegátů. Člen může proti rozhodnutí o vyloučení podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení.

- 6) Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek.
- 7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.

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**

Společné členství manželů v družstvu zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání.

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 jednání a rozhodování v orgánech družstva, která se ho týkají, s výjimkou shromáždění delegátů, schůzí představenstva družstva a kontrolní komise, kterých se členové družstva zúčastní, jen pokud tak uvedené orgány rozhodnou,
- 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 uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu či nebytovému prostoru, na jehož pořízení nebo financování se podílí svým členským vkladem, po splacení tohoto vkladu či jeho části za podmínek sjednaných písemnou smlouvou,
- 6) na roční vyúčtování zálohových plateb za plnění poskytovaná s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva,
- 7) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jíž je členem,
- 8) vyžádat si k nahlédnutí zápis ze shromáždění delegátů a jeho příloh.

Čl. 18 **zrušen**

Čl. 19

zrušen

Čl. 20

Členské povinnosti

Člen družstva má zejména tyto povinnosti:

- a) chovat se čestně a zachovávat vnitřní řád družstva,
- b) chránit majetek, dobrou pověst i obchodní zájmy družstva,
- c) dodržovat stanovy,
- d) dodržovat rozhodnutí orgánů družstva,
- e) dodržovat další vnitřní předpisy družstva schválené příslušnými orgány družstva,
- f) nezneužívat svého hlasovacího práva,
- g) hradit poplatky za úkony a příspěvky na činnost družstva ve výši schválené představenstvem družstva, vycházející z administrativní náročnosti příslušných úkonů a činností,
- h) oznamovat družstvu neprodleně změny podstatné pro vedení seznamu členů,
- i) plnit všechny povinnosti ze smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu a z případné smlouvy o nájmu družstevního bytu, zejména platit nájemné a platby za služby ve výši a způsobem stanoveným podle těchto stanov a platných právních předpisů, včetně oznamování změn počtu osob užívajících byt a dalších skutečností v rozsahu stanoveném zákonem, stanovami nebo rozhodnutí příslušných orgánů družstva,
- j) podílet se na úhradě ztráty družstva do výše trojnásobku základního členského vkladu.

Majetková účast člena

Čl. 21

- 1) Člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem ve výši 100,- Kč. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná.
- 2) Člen se může podílet na základním kapitálu jedním nebo více dalšími členskými vklady za podmínek stanovených těmito stanovami a písemnou smlouvou. Smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení, neschvaluje shromáždění delegátů, ale představenstvo družstva.
- 3) Další členský vklad pro nebydlící členy, tedy pro členy samosprávy mimo bytové domy, kteří mají zájem o uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, činí 2.900,- Kč. Při splacení dalšího členského vkladu, kterým se člen podílí na pořízení (financování) bytu, se tento další členský vklad spojí s tímto vkladem.
- 4) Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.
- 5) Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu podle příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích.

Čl. 22

zrušen

Čl. 23

Další členský vklad

- 1) Přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru) je podmíněno 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 čím nákladem byl zajištěn náhradní byt či náhradní ubytování, bylo-li uvolnění bytu tímto podmíněno, nebo zda nový nájemce bytu odkoupil pohledávky družstva vážnoucí 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) Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu. Vypořádací podíl se vypočte a vyplatí způsobem stanoveným v zákoně. Pokud to zákon umožní, mohou být výše i způsob a doba výplaty vypořádacího podílu stanoveny písemnou smlouvou s členem i jinak.
- 2) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- 3) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

ČÁST III.

Přidělování bytů

Čl. 25

Sestavování pořadníku

Družstvo pronajímá byty a garáže ve svém majetku svým členům na základě pořadníku, do kterého jsou zapsáni všichni žadatelé o pronájem bytu či nebytového prostoru v majetku družstva. Hlavními hledisky pro rozhodování o pronájmu jsou délka členství žadatelů v družstvu a plnění jejich povinností jako členů družstva. Podrobnosti o vedení pořadníku a způsobu rozhodnutí o pronájmu bytů a nebytových prostor stanoví představenstvo. Členům družstva se nepřidělují byty a garáže, které jsou podle rozhodnutí představenstva využívány pro investiční a jinou hospodářskou činnost družstva.

Čl. 26

Délka členství

- 1) Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.
- 2) Délka členství člena, 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). Ustanovení odst. 5 se užíje obdobně.
- 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 družstva, který má u družstva složen pouze základní členský vklad, se počítá ode dne úhrady dalšího členského vkladu podle čl. 6 odst. 3 a čl. 21 odst. 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 přidělovaný byt byl uvolněn vyklizením dosavadního uživatele do náhradního bytu (ubytování), poskytnutého tímto příslušným úřadem,
 - c) na návrh výboru příslušné samosprávy členu, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí,
 - d) v případech, kdy členové zařazení v pořadníku byli již uspokojeni, popř. nemají o přidělení nabízeného bytu zájem, bude byt nabízen ostatním členům podle délky jejich členství,
 - e) 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 dalšího členského vkladu podle čl. 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 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 vkladu jej nevyzve. Rozhodnutí o vyřazení z pořadníku musí být členu zasláno doporučeným dopisem.

Čl. 29 zrušen

ČÁST IV.

Nájem bytu, garáže a ateliéru v majetku družstva

Čl. 30 Vznik nájmu

- 1) Družstevním bytem se rozumí byt, který je v majetku družstva, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení nebo financování podílel členským vkladem.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy dle čl. 17 odst. 5 těchto stanov.
- 3) Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 31 Práva a povinnosti z nájmu 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.
- 3) Člen družstva má právo na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu tak, aby nájemné pokrývalo účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce těchto bytů i domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů nebo nebytových prostor.
- 4) Mezi náklady uvedené v odst. 3 patří také všechny případné náklady družstva jako vlastníka bytu, ke kterým je jako vlastník bytu povinno, včetně všech případných plateb správci domu nebo společenství vlastníků, ale i další paušální platby (ve formě poplatků, příspěvků či v jiné odpovídající formě), pokrývající náklady družstva, se správou družstevních bytů spojené.
- 5) Mezi náklady uvedené v odst. 3 patří také případné náklady na úhradu investičních úvěrů, sjednaných na pořízení těchto bytů, a to včetně všech nákladů s úhradou úvěrů spojených (včetně úroků, poplatků a nákladů, smluvních pokut a všeho příslušenství).
- 6) O všech konkrétních položkách nájemného družstevního bytu, tedy o konkrétních nákladech, a jeho konečné výši, o termínech jeho splatnosti, o rozsahu služeb spojených s nájmem družstevních bytů, výši záloh na ně i o vyúčtování těchto služeb, pravidlech jejich rozúčtování i o termínech jejich splatnosti, rozhoduje podle zásad určených shromážděním delegátů představenstvo, které svá rozhodnutí nájemcům sděluje.
- 7) Nájemce je povinen dodržovat pravidla obvyklá nebo pro vlastníky bytů závazná (případně družstvem vydaná) pro chování v bytě i v domě a rozumné pokyny družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Plnění výše uvedených povinností je nájemce povinen zajistit i u členů své domácnosti a všech osob, které případně vpustí do domu či bytu. Porušení těchto povinností je hrubým porušením povinností nájemce a důvodem pro vyloučení nájemce z družstva.
- 8) Družstvo po svých nájemcích požaduje a ti jsou povinni zajistit, aby v družstevních bytech žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Porušení těchto povinností je hrubým porušením povinností nájemce a důvodem pro vyloučení nájemce z družstva.

Čl. 32 Údržba a opravy

Nájemce družstevního bytu je povinen provádět a hradit drobné opravy a běžnou údržbu bytu v rozsahu stanoveném rozhodnutím představenstva, které rozhoduje podle zásad schválených shromážděním delegátů.

Čl. 33 zrušen

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 pláštů včetně vnitřních oken, skleněných výplní oken a balkónových dveří nebo lodžii, zábradlí lodžii, 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 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 jako pronajímatel 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 předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.

Čl. 36 Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Manželé jako společní členové, jejichž družstevní podíl je součástí jejich společného jmění, mají právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jako společní nájemci.

- 2) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Čl. 37

zrušen

Čl. 38

zrušen

Čl. 39

zrušen

Čl. 40

Podnájem bytu (části bytu)

Družstevní byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu nebo užívání jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem družstva. V takovém případě musí nájemce výslovně zavázat podnájemce k dodržování všech jeho povinností, včetně pravidel správy a užívání společných částí domu, včetně ohlášení všech údajů, ke kterým je povinen nájemce, také o podnájemci a členech jeho domácnosti družstvu. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu. Porušení těchto povinností je hrubým porušením povinností nájemce a důvodem pro vyloučení nájemce z družstva.

Čl. 41

zrušen

Čl. 42

zrušen

Čl. 43

zrušen

Čl. 44

Nájem nebytových prostor

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

Čl. 45

zrušen

Čl. 46

zrušen

Čl. 47

zrušen

Čl. 48

zrušen

ČÁST V.

Orgány družstva

Čl. 49

Přehled orgánů družstva

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) členská schůze samosprávy (včetně členské schůze samosprávy s okruhem činnosti mimo bytové domy, např. samosprávy nebydlících),
- e) výbor samosprávy v samosprávách, jejichž okruh působnosti se shoduje s bytovým domem, ve kterém nebyly zvoleny orgány společenství jako právnické osoby podle zákona o vlastnictví bytů, v jiných samosprávách plnících funkci výboru delegáti za tuto samosprávu zvolení.

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.

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

zrušen

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, člena počet členů orgánu neklesl pod polovinu, může orgán jmenovat náhradního 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 v kontrolní komisi

- 1) Počet členů představenstva, kteří jsou v pracovně – právním vztahu s družstvem, nesmí přesáhnout 3 ze 7 členů.
- 2) Členové kontrolní komise nemohou být v pracovně-právním vztahu s družstvem.

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 skutečněným 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 právníckou 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:
 - datum a místo konání schůze,
 - přijatá usnesení,
 - výsledky hlasování,
 - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří prezenční listina účastníků jednání s jejich podpisy, pozvánka 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) Schválená usnesení shromáždění delegátů družstva se zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 20 dnů ode dne jeho 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 plném rozsahu.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří mimo zákonem stanovené náležitosti v § 656 písm. a) až t) zákona o obchodních korporacích také rozhodovat o:
 - a) odvoláních proti usnesení představenstva,
 - b) přijetí a změnách jednacího a volebního řádu,
 - c) přijetí a změnách Zásad hospodaření,
 - d) přijetí a změnách Zásad pro stanovení příspěvku vlastníka, nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním jednotky,
 - e) přijetí a změnách Zásad pro odměňování členů orgánů družstva.
- 3) Do působnosti shromáždění delegátů družstva patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo.
- 4) V případech uvedených v § 650 odst. 2 zákona o obchodních korporacích je shromáždění delegátů usnášeníschopné, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech delegátů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných 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 desetina členů, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů 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 zaslanych nejpozději patnáct dnů 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.

Čl. 59

Delegát shromáždění delegátů

- 1) Všichni členové družstva jsou zařazeni do volebních obvodů, které jsou tvořeny samosprávami družstva (čl. 69). Pokud je člen družstva členem více než jedné samosprávy, rozhodne představenstvo, do jakého volebního obvodu bude zařazen. Představenstvo může rozhodnout o vytvoření více volebních obvodů v rámci jedné samosprávy, pokud počet členů samosprávy přesahuje počet členů uvedený v čl. 62 odst. 3 stanov, podle počtu členů samosprávy. Delegátem

může být pouze člen družstva, 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. I pro delegáta platí zákaz konkurence, podle kterého delegát nesmí být podnikatelem s obdobným předmětem činnosti ani členem statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.

- 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 protinavrhy, 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 je povinen informovat členy samosprávy, které zastupuje vhodnou formou o usnesení shromáždění delegátů.
- 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.

Čl. 60 zrušen

Čl. 61 zrušen

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 samosprávy, u kterých se okruh působnosti neshoduje s bytovým domem, volí členská schůze samosprávy tak, že na jednoho delegáta připadá tolik členů samosprávy, kolik činí průměrný počet členů družstva v jedné samosprávě, u které se okruh působnosti shoduje s bytovým domem. Počet delegátů se zaokrouhluje nahoru.

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 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 shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.

- 2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení 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) Schůzi 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

Představenstvo družstva může vydat organizační, pracovní a podpisový řád družstva a další vnitrodružstevní směrnice.

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) Kontrolní komise je oprávněna udělovat předchozí stanovisko k určení odměn členů představenstva družstva v případě, že takové předchozí stanovisko vyžaduje zákon nebo vnitřní právní předpis družstva, schválený shromážděním delegátů.
- 5) K jednotlivým úkonům může komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění komise.
- 6) Na zjištěné nedostatky upozorňuje komise představenstvo a vyžaduje zjednaní 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.
- 7) Shromáždění delegátů volí 5 členů kontrolní komise a 2 náhradníky.
- 8) Komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
- 9) Komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za dva měsíce.
- 10) Schůzi svolává a řídí předseda nebo místopředseda nebo pověřený člen komise.
- 11) 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 pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Čl. 69 **Samospráva**

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje a zrušuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti, který se zpravidla shoduje s bytovým domem, včetně samospráv, kde se okruh působnosti neshoduje s bytovým domem.
- 2) Samosprávu, jejíž okruh působnosti se shoduje s bytovým domem či domy tvoří členové družstva nájemci bytů a členové družstva se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu v okruhu působnosti samosprávy. Úkolem samosprávy je umožňovat svým členům přímou účast na činnosti družstva.
- 3) Činnost samosprávy zajišťuje členská schůze samosprávy, výbor samosprávy a delegát samosprávy zastupující ji na shromážděních delegátů. Pokud se ve stanovách zmiňuje výbor samosprávy, rozumí se jím též delegát v případech, kdy výbor samosprávy není volen (čl. 49 písm. e stanov). Ustanovení o výboru se užijí na delegáta přiměřeně.

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:
- rozhoduje o způsobu zajištění činnosti v okruhu své působnosti v souladu se stanovami, obecně platnými právními předpisy a vnitrodružstevními předpisy,
 - 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,
 - projednává program členské schůze nebo shromáždění delegátů, zprávy delegáta o výkonu jeho funkce a o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů,
 - volí ze svého středu členy výboru v počtu a způsobem, který určí (pokud je výbor podle stanov volen),
 - projednává a schvaluje zprávy výboru o jeho činnosti.

Čl. 71

Jednání členské schůze samosprávy

- Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy nebo delegát samosprávy podle potřeby, zpravidla jednou do roka.
- Výbor nebo delegát musí svolat členskou schůzi, požádá-li o to:
 - jedna třetina všech členů samosprávy,
 - představenstvo družstva.
- Není-li žádosti podle odstavce 2 tohoto článku vyhověno do čtrnácti dnů od jejího podání, je představenstvo družstva povinno svolat členskou schůzi samo, v případě, že tak neučiní, platí ustanovení § 239 odst. 3 obchodního zákoníku obdobně.
- Členskou schůzi řídí předseda, pověřený člen výboru samosprávy, delegát samosprávy, který ji svolal. V případě, že členskou schůzi svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 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, v případě působnosti samosprávy mimo bytové domy v sídle družstva.

Čl. 72

Náhradní členská schůze samosprávy

- Není-li se členská schůze samosprávy schopna usnášet, protože není přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů, svolá výbor samosprávy náhradní schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat původně svolaná. Náhradní schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze, nejpozději však deset dnů před konáním náhradní schůze. Náhradní schůze je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení § 238 odst. 3 Obchodního zákoníku.

Čl. 73

Usnesení členské schůze samosprávy

- 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.
- 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.
- 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, jejíž okruh působnosti se shoduje s bytovým domem, 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) navrhuje představenstvu přidělení bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 27 odst. 2 písm. c.,
 - c) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu),
 - d) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
 - e) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
 - f) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 70 odst. 2,
 - g) 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. Členové výboru samosprávy mohou, pokud je k tomu společenství zmocní, také vyvíjet činnost pro společenství vlastníků jednotek.

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**

- 1) Neplní-li výbor své povinnosti, svolá představenstvo družstva členskou schůzí, na které podá návrh na jeho odvolání. Pokud nový výbor není zvolen, vykonává pravomoc výboru delegát podle čl. 49 písm. e) stanov.
- 2) Činnost výborů upravuje vnitrodružstevní předpis schvalovaný představenstvem družstva.
- 3) Náklady spojené s výkonem funkce členů výboru samosprávy, který v souladu s čl. 74 odst. 3 má zmocnění vyvíjet činnost pro společenství vlastníků jsou nákladem domu. Náklady spojené s výkonem funkce delegáta případně výboru samosprávy bez pověření vykonávat činnost pro společenství vlastníků jsou nákladem podle čl. 83.

Čl. 78 zrušen

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 zrušen

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.
- 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 společenstvím vlastníků jednotek.
- 2) Činnost střediska se financuje ze záloh příspěvku vlastníka nebo nájemného z jednotky a na služby s tímto užíváním spojené, z úhrad za pronájem nebytových prostor v domě a případně z dalších zdrojů.

Čl. 83

Ostatní hospodaření

- 1) O zřízení ostatních ekonomických středisek rozhoduje představenstvo družstva.
- 2) Příjmy na úhradu výdajů středisek ostatního hospodaření získává družstvo z tržeb za své výkony, z příspěvků a poplatků, případně z dalších zdrojů.
- 3) Náklady střediska ostatního hospodaření jsou veškeré náklady vznikající mimo hospodaření středisek bytového hospodářství.
- 4) Zisk střediska ostatního hospodaření použije družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 5) 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 vytváří nedělitelný fond, doplňkový fond družstevní výstavby, fond členských podílů, fond členských vkladů, sociální fond, příp. další fondy a pozemkovou zálohu.
- 2) Tvorba a použití těchto fondů se řídí obecně platnými předpisy, těmito stanovami, případně zásadami schválenými členskou schůzí nebo shromážděním delegátů.
- 3) Fond členských vkladů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, fond členských podílů a pozemková záloha se evidují podle středisek bytového hospodářství.

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.

Čl. 87

zrušen

Čl. 88
zrušen

Čl. 89
Fond členských vkladů

Fond členských vkladů se tvoří členskými vklady členů družstva a jeho prostředky se používají na úhradu nákladů spojených s výstavbou, k případnému vracení členského vkladu při zániku nájmu družstevního bytu a na úhradu dodatečných nákladů střediska bytového hospodaření.

Čl. 90
zrušen

Čl. 91
Sociální fond

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

Čl. 92
zrušen

Čl. 93
Dlouhodobá záloha

- 1) Dlouhodobá záloha je dlouhodobým finančním zdrojem na opravy a investice družstevních bytů a nebytových prostor a tvoří se příspěvkem družstevního nájemce, případně převodem z jiných zdrojů.
- 2) Dlouhodobá záloha se použije na financování nákladů na opravy a údržby domu, k financování dodatečných investic v domě.
- 3) Dlouhodobá záloha se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

ČÁST VII.

Zrušení a likvidace družstva

Čl. 94
zrušen

Čl. 95
zrušen

Čl. 96
zrušen

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.
- 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 do 60 dnů od jejich podání. Se souhlasem člena může být záležitost řešena jednáním smířčí a rozhodčí komise družstva, která je jmenována představenstvem. Statut smířčí 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. Pokud je člen družstva nájemcem družstevního bytu či vlastníkem bývalého družstevního bytu, považuje se adresa tohoto bytu za adresu člena, i když se v něm člen nezdržuje, pokud člen družstvu písemně neoznámí adresu jinou.
- 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) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a též v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

ČÁST 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 a podle zásad hospodaření, schválených shromážděním delegátů.
- 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, 26.11.2005, 11.11.2006, 10.11.2007, 22.11.2008, 21.11.2009, 20.11.2010, 24.11.2012, 23.11.2013 a 21.6.2014 a tyto změny a doplňky nabyly účinnosti dnem jejich schválení, pokud nebylo stanoveno jinak.

Tyto změny stanov nabývají účinnosti ke dni nabytí účinnosti zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.

- 3) Pravomoc výboru skončí a odpovídající oprávnění delegáta vůči samosprávě podle čl. 49 stanov vznikne až skončením funkčního období výboru samosprávy, volba nových členů výboru se ale neprovádí.

Jana Kovaříková
člen představenstva

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva