S T A N O V Y

Bytového družstva DRUŽBA Ústí nad Labem

ČÁST I
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

ČL. 1

1. Firma: Bytové družstvo DRUŽBA Ústí nad Labem
2. Sídlo: Dobrovského 869/15, 400 03 Ústí nad Labem
3. Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem v oddílu Dr. XXVI, č. vl. 281 a má přiděleno identifikační číslo 00043907.
4. Právní poměr družstva upravuje zákon č. 90/2012 Sb. (dále jen "zákon") a tyto stanovy.

ČL. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu fyzických osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek daných zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Statutárním orgánem je představenstvo družstva.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo je obchodní korporací.

ČÁST II
ČINNOSTI DRUŽSTVA

ČL. 3

1. Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je zejména:
   a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
      - zabezpečení služeb spojených s bydlením a užíváním domů, správě společných částí domů, bytů i nebytových prostor,
      - zajišťování, popřípadě provádění správy, údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových i nebytových objektů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva,
      - vedení a aktualizace dokumentace k domům a nebytovým prostorám,
      - uzavírání smluv o nájmu nebo pronájmu družstevních bytů a nebytových prostor, popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytů (nebytových prostor),
   b) podnikání spočívající především v:
      - provádění, popřípadě zajišťování správy, údržby, oprav, modernizace i rekonstrukce domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob,

- zajišťování plnění služeb spojených s užíváním domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob,
- pronajímání nebytových prostor členům i nečlenům družstva,
- získávání bytových objektů do vlastnictví družstva,
- organizování přípravy a provádění, popřípadě zabezpečování výstavby bytových domů a nebytových objektů,
- výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizované ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW,
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví,
- služby v oblasti administrativní správy a služeb organizačně hospodářské povahy,
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence, vedení účetnictví pro SVJ,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

3. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho financování podílel členským vkladem.
4. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů, pokud k jejich vykonávání získá příslušné oprávnění.

ČÁST III
ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

ČL. 4
VZNIK ČLENSTVÍ

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nesplňuje další podmínky uvedené v odst. 1).
3. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
   a) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
   b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí.
4. Členství právnických osob je vyloučeno.

ČL. 5

1. Rozhodnutím představenstva 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 500 Kč a základního členského vkladu ve výši 300 Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí orgánu družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.
2. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi následující po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Na členství v družstvu není právní nárok.
3. Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

ČL. 6
DRUŽSTEVNÍ PODÍL

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou společného jmění manželů.
3. Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.

ČL. 7
SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákona odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
5. Nabytím členství děděním nebo darem jednoho z manželů za trvání manželství nevzniká společné členství manželů, ani společný nájem.
6. Společné členství manželů zaniká:
   a) vypořádáním společného jmění manželů, nebo
   b) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku.
7. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
8. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

ČL. 8

1. Vznikem společného členství manželů nezaniká samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
2. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich.

ČL. 9
SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ

1. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

ČL. 10
PŘEMĚNA ČLENSTVÍ

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů, rozhodnutím soudu nebo v důsledku zániku manželství rozvodem nebo smrtí jednoho z manželů.

ČL. 11
ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem, kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

ČL. 12
ČLENSKÁ PRÁVA

Člen družstva má právo zejména:

a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce vybaveného písemnou plnou mocí na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva má člen právo zúčastnit se jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne.
b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem,
c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
d) nahlížet do seznamu členů družstva,
e) na převod družstevního podílu na jiného člena družstva,
f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva. Dále na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo z jiných zákonem stanovených důvodů (např. v důsledku dědění), splní-li další podmínky určené stanovami.
g) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých při správě, včetně splátek úvěru, které družstvo přijalo za účelem pořízení domu, pozemku nebo družstevního bytu, úhrad nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukci domů, ve kterých se nacházejí družstevní byty, včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do tohoto domu,
i) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům SD, za úhradu nákladů účelně vynaložených s jejich pořízením,
j) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem,
k) obdržet roční vyúčtování záloh na nájemném a záloh na úhrady za plnění spojená

s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením,

l) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje,

m) na převod družstevního bytu v budově, který užívá na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy do vlastnictví i v případech podání písemné výzvy po termínu, uvedeném v zákoně o vlastnictví bytů. Družstvo převede byt v budově do vlastnictví člena postupem dle vnitrodružstevní normy.

ČL. 13
ČLENSKÉ POVINNOSTI

Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy, jakož i vnitrodružstevní směrnice schválené příslušnými orgány družstva a plnit rozhodnutí orgánů družstva,

b) splatit další členský vklad podle Čl. 15, popř. Čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov, pokud se k tomu zavázal,

c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle Čl. 38) a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,

d) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši dle zákona, přičemž představenstvo družstva je oprávněno rozhodnout ve zvlášť odůvodněných případech o zmírnění tvrdosti tohoto ustanovení,

e) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva,

f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád a předpisy o požární ochraně. V případě pojistné události související se vznikem škody tuto neprodleně nahlásit na správu družstva. Řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu,

g) převzít byt na základě uzavřené smlouvy o nájmu bytu ve lhůtě stanovené družstvem a platit platby spojené s užíváním bytu ode dne uvedeného ve smlouvě, i kdyby byt skutečně neužíval, nedohodne-li se s družstvem jinak,

h) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) a pro doručování písemností,

i) umožnit osobám pověřeným družstvem a členům výboru samosprávy po předchozím písemném oznámení zjištění technického stavu bytu vč. užívaných prostor (sklep, půda apod.) a nebytového prostoru, jakož i provedení odečtu, instalace, opravy nebo výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a oznámit neprodleně závady na těchto měřidlech; umožnit opravu a údržbu společných částí domu přístupných z bytu (nebytového prostoru),

j) podílet se na úhradě ztráty vlastního střediska bytového hospodářství,
k) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, kdy uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla,
l) podílet se podle svých možností na plnění úkolů družstva, plnit usnesení přijaté členskou schůzí samosprávy v oblasti ochrany životního prostředí, hospodárnosti bydlení a dodržování pravidel občanského soužití,
m) jako majitel, chovatel psů, koček a jiných domácích zvířat udržovat pořádek a čistotu v domě, zamezit volnému pohybu a pobíhání zvířat ve společných prostorách domu a zabezpečit je tak, aby nedocházelo k znečišťování společných prostor a veřejných prostranství náležejících k domu,
n) bez prodlení uklidit ze společných prostor domu jakož i z prostranství náležejících k domu znečištění způsobené psem, kočkou či jiným domácím zvířetem, jehož je majitelem nebo chovatelem. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na úklid a údržbu společných prostor domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu. Totéž se týká také znečištění způsobeného prováděním rekonstrukcí v bytě, stěhováním apod., dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv, a to i mimo dobu nočního klidu. Bránit škodám na majetku družstva a zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování spolubydlících v domě hlukem, prachem, kouřem, parami, pachy a pevnými a tekutými odpady,
o) pravidelně, nejméně jedenkrát za čtvrt roku, kontrolovat funkčnost měřidel tepla, teplé a studené vody. V případě zjištění nefunkčnosti těchto měřičů informovat bez zbytečného odkladu družstvo,
p) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

ČL. 14
ČLENSKÝ VKLAD

1. Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem, podle Čl. 15 a Čl. 16.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 300 Kč. Po dobu trvání členství nesmí majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
4. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný orgán družstva.
5. Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
6. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
7. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložením shromáždění delegátů.

ČL. 15
POŘIZOVACÍ DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD

1. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě, na jeho technickém zhodnocení nebo pořízení pozemku k němu příslušejícího.
3. Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt družstevním bytem (družstevním nebytovým prostorem).

ČL. 16
DODATEČNÝ DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD

1. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle Čl. 15 podmínit splacením dalšího členského vkladu podle tohoto článku. Dodatečný další členský vklad stanoví svým usnesením představenstvo družstva podle pravidel schválených shromážděním delegátů.
2. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.
3. Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle Čl. 15.

ČL. 17
PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

1. Převod družstevního podílu a s ním spojená práva a povinnosti spjatá s členstvím v družstvu nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
2. Převod družstevního podílu je možný na osobu, která splňuje podmínky zákona a stanov pro přijetí za člena bytového družstva. Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na jiného člena, nebo osobu, která není členem družstva.
3. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, nebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených těmito stanovami.
4. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
5. 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. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle Čl. 4.
6. Doklady mající za následek převod družstevního podílu nebo zakládající vznik práva na uzavření, změnu, zánik nájmu (nájemní smlouvy) musí být podepsány průkazným způsobem (ověřený podpis). Za trvání manželství musí být podepsány oběma manželi.
7. Družstevní podíl nelze převést na právnickou osobu.

ČL. 18
PŘEVOD ČÁSTI DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v Čl. 11.

ČL. 19
PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

1. Na dědice družstevního podílu přechází dnem smrti zůstavitele nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.
3. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

ČL. 20
ZÁNIK ČLENSTVÍ

1. Členství v družstvu zaniká:
   a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
   b) vystoupením člena,
   c) smrtí člena družstva,
   d) vyloučením člena,
   e) převodem družstevního podílu,
   f) přechodem družstevního podílu,
   g) zánikem družstva bez právního nástupce,
   h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva,
   i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
   j) nebo doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut.
2. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
   a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nedostačující,
   b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.
3. Členství podle odst. 2a) a 2b) tohoto článku se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev

vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

ČL. 21
DOHODA

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
2. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

ČL. 22
VYSTOUPENÍ

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
2. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
3. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení bytovému družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy shromáždění delegátů o změně stanov rozhodlo, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
4. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

ČL. 23
VYLOUČENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
   a) poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
   b) nezaplatil nájemné nebo úhrady za služby spojené s užíváním bytu ve výši odpovídající dvojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
   c) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
4. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi, aby s porušováním povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. Vyloučit člena družstva bez udělení

této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, nebo proti členovi družstva.

5. O vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
6. Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
7. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
8. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek. Ode dne rozhodnutí představenstva o vyloučení není však člen oprávněn až do doby, než bude o námitkách člena proti vyloučení z družstva rozhodnuto shromážděním delegátů a uplyne lhůta pro podání návrhu u soudu na prohlášení o vyloučení za neplatné a byl-li takový návrh podán až do pravomocného skončení soudního řízení, se svým družstevním podílem nakládat.
9. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

ČL. 24
ZÁNIK DRUŽSTVA

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

ČL. 25
VYPOŘÁDACÍ PODÍL

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven účetní hodnotě splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
   a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle Čl. 30) se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu,
   b) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vypořádací podíl

rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu,

c) u vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví, se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu a dodatečnému dalšímu členskému vkladu.

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
3. Pokud byl člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
4. Vypořádací podíl podle Čl. 25, odst. 1 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.
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.

ČL. 26
SEZNAM ČLENŮ

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování. Dále den a způsob vzniku a zápisu členství v družstvu a výše členských vkladů. Základní členskou evidenci tvoří kniha členů a členské spisy.
2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu osobních údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Osobní údaje členů družstvo zpracovává za účelem evidence členů družstva a jim příslušných práv a povinností a účelem správy bytů (nebytových prostor). Družstvo je povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s právními předpisy.
3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za kalendářní rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
4. Družstvo je povinno umožnit nahlédnutí do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
5. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají, pokud povinnost poskytnout údaje nevyplývá pro družstvo ze zákona.
6. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.

ČÁST IV
HOSPODAŘENÍ S BYTY

ČL. 27
ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S BYTY

1. Představenstvo zajišťuje účelné využití družstevních bytů, zejména přijímáním účinných opatření k včasnému uvolňování bytů členy družstva a jinými jejich uživateli, kteří neplní řádně své povinnosti z nájmu bytu, jakož i včasným rozhodováním o přidělování bytů. Při svém rozhodování vychází ze své směrnice vydané k tomuto účelu. Vedle finančních hledisek a jiných zřetelů hodných důvodů přihlíží při výběru vhodných uchazečů též k případné délce jejich členství v družstvu a naléhavosti jejich bytové potřeby.
2. V rozsahu, v kterém tyto úkoly představenstvo nezabezpečuje samo, je povinno jejich plnění pravidelně kontrolovat a podle potřeby přijímat opatření k nápravě nedostatků.

ČL. 28
PŘENECHÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU DO NÁJMU NA DOBU URČITOU

Představenstvo může na dobu určitou, po předchozím vyjádření výboru samosprávy smlouvou o nájmu, přenechat družstevní byt fyzické osobě, popřípadě právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva. Stejně může představenstvo přenechat byt tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu podle Čl. 15. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu, se určí ve smlouvě.

ČÁST V
NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

ČL. 29
VZNIK NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) nebo společným členům (nájemcům) – dále jen "člen nájemce" do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu a musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah a způsob jeho užívání. Přílohou nájemní smlouvy je předpis měsíčních úhrad, který obsahuje způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.
3. Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.

ČL. 30
PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu družstevního bytu a domu družstvem nebo společenstvím vlastníků jednotek, jestliže v domě vzniklo.
2. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce nejpozději do dvou měsíců oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
3. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
4. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
5. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
6. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
   Podrobnosti užívání družstevních bytů a společných částí domu upravuje domovní řád družstva.

ČL. 31
OPRAVY HRAZENÉ V BYTĚ

1. Člen – nájemce si veškeré opravy v bytě, související s jeho užíváním včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s údržbou bytu, hradí sám, není-li dále uvedeno jinak. Povinnost člena – nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní. Z dlouhodobé zálohy na opravu společných částí domu se v bytě hradí opravy, výměny nebo pořízení:
   a) rozvodů topení včetně veškerých armatur a šroubení, radiátorových těles, kompenzátorů, indikátorů topných nákladů, odvzdušňovacích, uzavíracích a regulačních ventilů u centrálních, domovních nebo vchodových zdrojů tepla,
   b) společných svislých a vodorovných stoupacích rozvodů studené a teplé vody včetně odboček do bytu, hlavních bytových uzávěrů a bytových vodoměrů,
   c) společných svislých rozvodů kanalizace,
   d) rozvodů plynu k uzávěru plynového spotřebiče včetně tohoto uzávěru (ventilu),
   e) oken a balkónových (resp. lodžiových) dveří, vnějších parapetů a zábradlí včetně nátěrů,
   f) rozvodů domácích telefonů včetně přístroje a zvonku,
   g) rozvodů společné televizní antény včetně všech aktivních a pasivních prvků (zásuvky, rozbočovače, filtry, zesilovače apod.),

h) rozvodů centrálního odsávání par (kromě individuálních ventilátorů v bytě a jejich ovládání).

2. Výjimku z hrazení výše vyjmenovaných oprav tvoří pouze poškození způsobená úmyslným jednáním, neodbornou manipulací nebo nečinností uživatele. Povinnost financovat opravy nebo výměny v bytě nelze zaměňovat za opravy svépomocí. I v případě vlastního financování je uživatel povinen dodržovat příslušné normy a vyhlášky, zejména u plynových spotřebičů a elektrické instalace tak, aby sobě nebo třetím osobám neohrozil životy ani majetek. Specifické druhy oprav musí provádět oprávněné firmy, a to včetně příslušných revizí a zkoušek.
3. Povinnost vlastníků bytů při provádění oprav společných prostor a zařízení vyplývá z příslušného zákona a je součástí smlouvy o převodu bytu do vlastnictví.
4. Představenstvo družstva může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu a domu.

ČL. 32
OPRAVY HRAZENÉ UŽIVATELEM VE SPOLEČNÝCH PROSTORECH DOMU

Člen – nájemce je povinen hradit opravy a výměny hlavního bytového jističe a hlavního přívodu elektrické energie do bytu (tzn. už od bytového elektroměru), umístěných ve společných prostorech domu. Opravy smí provádět pouze oprávněná osoba a musí být oznámeny družstvu. Vyžaduje-li to charakter opravy, je nutné předložit družstvu výchozí revizní zprávu.

ČL. 33

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce ohrožen, má člen právo po předchozím prokazatelném 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 zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
2. Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
3. Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedlo instalaci, zjištění technického stavu a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěny v bytě a patří do společných částí domu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4. Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

ČL. 34

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Člen – nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

ČL. 35

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

ČL. 36

Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu společných částí domu nebo bytu bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Tyto schválené stavební úpravy jsou vždy prováděny na vlastní náklady nájemcem a nepodléhají finančnímu vypořádání, a to jak po dobu trvání nájmu, tak i po jeho ukončení. Souhlas družstva nenahrazuje rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, je-li k úpravě potřeba. V domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

ČL. 37

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

ČL. 38
NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

1. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů na správu a provoz objektu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije.
3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
4. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle Čl. 90, který je stanoven pevnou částkou a to měsíčně, nejpozději do 25. dne běžného měsíce.
5. Rozdíl mezi zálohou na nájemném a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu domu za kalendářní rok vyúčtuje družstvo členům – nájemcům

nejpozději do 30. dubna následujícího roku.

6. Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to v nejkratším termínu, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za tato plnění, nejpozději však do 30. dubna následujícího roku.
7. Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 5 a 6 družstvo členu – nájemci bytu vrátí nejpozději do 25. června následujícího roku. Pokud byly uplatněny reklamace, které družstvo uznalo, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do osmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Ve stejné lhůtě je člen – nájemce bytu (nebytového prostoru) povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
8. Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu - nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

ČL. 39
SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU MANŽELI

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželi
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo 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. 40

1. Běžné věci, týkající se společného nájmu družstevního bytu manželi, může vyřizovat každý z manželů.
2. Z právních jednání, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

ČL. 41

Právo společného nájmu družstevního bytu manželům zanikne:

a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
b) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu na návrh jednoho z nich,
c) smrtí jednoho z manželů,
d) smrtí jednoho z bývalých manželů,
e) zánikem nájmu družstevního bytu.

ČL. 42

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva a byl nájemcem družstevního bytu před uzavřením manželství.
2. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat

družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
4. Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.

ČL. 43
PODNÁJEM BYTU NEBO ČÁSTI BYTU

1. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Nevyjádří-li se družstvo k žádosti nájemce o udělení souhlasu s podnájmem do 2 měsíců, platí, že se podnájem povoluje.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit družstvu svou novou adresu.
3. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na bytovou náhradu.

ČL. 44
VÝMĚNA BYTU

1. Za účelem výměny družstevních bytů si členové – nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.
2. Jestliže člen vyměňuje byt s osobou, která není členem družstva, představenstvo družstva schválí dohodu o výměně bytu tehdy, je-li spojena s převodem družstevního podílu.
3. Převod družstevních podílů na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

ČL. 45
ZÁNIK NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Nájem družstevního bytu zaniká:
a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle Čl. 20,
b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, kdy délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se začíná 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu,
d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak,
e) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

ČL. 46

1. Člen – nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
2. Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné jen na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
3. Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt

i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
4. Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu – nájemci právo zadržet movité věci, které má člen – nájemce v bytě.

ČL. 47
NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR

1. Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. O nájmu a jeho podmínkách rozhoduje představenstvo družstva.

ČL. 48
ZAJIŠTĚNÍ ŘÁDNÉHO VYUŽITÍ BYTŮ

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.

ČL. 49
SLOUČENÍ BYTŮ

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

ČL. 50
ROZDĚLENÍ BYTU

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

ČL. 51

1. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
2. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo uzavře se žadatelem písemnou smlouvu. Současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajícího na příslušný byt.
3. Je-li dům rozdělen na jednotky, je třeba zároveň postupovat podle zvláštního zákona.

ČÁST VI
ORGÁNY DRUŽSTVA

ČL. 52

Orgány družstva jsou:
a) shromáždění delegátů,
b) představenstvo,
c) kontrolní komise,
d) členská schůze samosprávy,
e) výbor samosprávy,
f) pověřený předseda samosprávy.

ČL. 53

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva (fyzické osoby) starší 18 let, kteří splňují podmínky těchto stanov a jiných právních předpisů.
2. Volby orgánů družstva se řídí volebním řádem schváleným shromážděním delegátů (dále jen SD).
3. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze fyzická osoba splňující podmínky podle odst. 1, která je svéprávná, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
4. Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a nebyla-li výše odměny určena, ve výši obvyklé pro činnost obdobnou činnosti, která je v rámci funkce pro BD vykonávána.

ČL. 54

1. Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu stejně.
2. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

ČL. 55

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

ČL. 56

1. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního

období odvolat orgán, který jej zvolil; delegáta odvolává jeho volební obvod.
2. Člen družstva, který je do funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
3. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují na místo odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
4. Není-li náhradník do představenstva a kontrolní komise zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
5. Ustanovení odst. 3, 4 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
6. Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna na základě smlouvy o výkonu funkce, schválené shromážděním delegátů. Postup upravuje vnitrodružstevní směrnice.
7. Odměny pro členy představenstva, kontrolní komise a ostatní volené funkcionáře jsou stanovovány podle směrnic představenstva, smlouvy o výkonu funkce a v souladu s rozpočtem družstva schváleným na shromáždění delegátů.

ČL. 57

1. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
2. Členové představenstva družstva nesmějí být podnikateli ani členy se shodným předmětem činnosti jako má družstvo nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů členem orgánu nebo kandidátem do funkce v orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, má se za to, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázánu, pokud shromáždění delegátů s touto činností vysloví souhlas. Vznikla-li tato okolnost později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázánu, pokud shromáždění delegátů s touto činností vysloví souhlas. Předchozí ustanovení se vztahuje v plném rozsahu na ředitele i zaměstnance družstva ve vedoucích funkcích, výjimku může udělit představenstvo družstva. Ustanovení tohoto bodu se použije obdobně i na členy kontrolní komise družstva.
3. Členové představenstva, kontrolní komise, ředitel a zaměstnanci družstva ve vedoucích funkcích mohou být členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob, jejichž společníkem, zřizovatelem, členem, účastníkem apod. je družstvo.

ČL. 58
JEDNÁNÍ ORGÁNŮ DRUŽSTVA

1. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu nebo na základě výzvy doručené všem členům.
3. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejich členů, nestanoví-li stanovy jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina zúčastněných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu.

ČL. 59

1. Každému členu družstva, (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
2. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednací orgán usnést na hlasování tajném, vyjma případů specifikovaných v zákoně (např. hlasování o změně stanov, viz §613 zákona č.90/2012 Sb.).
3. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
4. V případě rovnosti hlasů při hlasování orgánu je rozhodující hlas předsedajícího daného orgánu (§44/3 zákona č.90/2012 Sb.).

ČL. 60

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
2. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
3. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

ČL. 61

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Zápis musí obsahovat:
   a) datum a místo konání schůze,
   b) přijatá usnesení,
   c) výsledky hlasování,
   d) nepřijaté námitky členů orgánu, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. Každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
3. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
4. V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením a o zaznamenání odchylného názoru požádali.
5. Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní, a to vyvěšením na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
6. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování i ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád.

ČL. 62
SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze. Shromáždění delegátů tvoří všichni v družstvu zvolení delegáti, jejichž funkční období činí stejně jako u členů orgánů družstva 5 let.

2. Do působnosti shromáždění delegátů patří:
   a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
   b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
   c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa členů představenstva a kontrolní komise,
   d) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů,
   e) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
   f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce členů představenstva a kontrolní komise,
   g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrku, rozhodovat o úhradě ztráty, rozhodovat o použití zisku,
   h) schvalovat vnitrodružstevní předpisy pro tvorbu a použití fondů,
   i) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva v případech určených ve stanovách,
   j) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
   k) rozhodovat o přeměně družstva,
   l) rozhodovat o zrušení družstva likvidací,
   m) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
   n) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
   o) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
   p) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení výše nájemného za užívání družstevního bytu a úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, způsob jejich vyúčtování a způsob placení,
   q) stanovit výši úhrad za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena,
   r) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
   s) stanovovat výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva,
   t) schvalovat volební řád a jednací řád shromáždění delegátů,
   u) schvalovat majetkovou účast družstva přesahující 1 mil. Kč (zcizování i nabývání majetku)
   v) schvalovat převody bytů do osobního vlastnictví
   w) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
3. Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani obecně závazné právní předpisy nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené obecně závazným právním předpisem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
4. Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na témže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.

ČL. 63

1. Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně, svolá jej vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
2. Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je

představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.

3. Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
4. Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne SD přijetí potřebných opatření k nápravě.
5. Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
6. Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům v písemné podobě na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, nebo se souhlasem delegáta pouze v elektronické podobě na elektronický kontakt oznámený delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva.
7. Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:
   a) firmu a sídlo družstva,
   b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit,
   c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů,
   d) program shromáždění delegátů.
8. K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí pozvánka obsahovat v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
9. Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na informační desce družstva.
10. Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.
11. Shromáždění delegátů se svolává do obce sídla družstva.

ČL. 64

1. Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů majících dohromady nejméně nadpoloviční většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy přítomnost delegátů majících vyšší počet hlasů.
2. Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud

zastupují nepřítomné delegáty. Každý delegát má jeden hlas.

3. Pro posouzení schopnosti shromáždění delegátů se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti. Pokud zákon neurčí jinak, mohou o této skutečnosti být informováni členové z volebního obvodu, který je totožný s domem či s domy, na nástěnce tohoto domu či domů.
4. Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nebo těchto stanov nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
5. V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), se shromáždění delegátů usnáší většinou přítomných delegátů.
6. V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas 3/4 všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky. Pokud však nova právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírní, použije se tato právní úprava.
7. V případě rozhodování shromáždění delegátů o:
   a) uhrazovací povinnosti,
   b) zrušení družstva s likvidací,
   c) přeměně družstva,

   je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň 2/3 členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň 2/3 členů zastoupených na shromáždění delegátů.
8. K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas delegátů, kteří zastupují alespoň 3/4 všech členů družstva.
9. Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
10. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.
11. Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením.
12. Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
13. Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
   a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov,
   b) zrušení družstva s likvidací,
   c) přeměnu družstva,
   d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
14. Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové

představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování. Představenstvo může určit další osoby, které se mohou shromáždění delegátů zúčastnit, případně je může určit i samotné shromáždění delegátů.

15. Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá o slovo před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.
16. Pokud zvláštní zákon připustí rozhodování shromáždění delegátů per rollam – korespondenčně nebo pomocí technických prostředků, uskuteční se takové rozhodování podle pravidel upravených zákonem pro rozhodování členské schůze per rollam. Podrobná pravidla může stanovit představenstvo družstva.

ČL. 65

1. Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že jeden volební obvod odpovídá přibližně počtu 450 ± 150 hlasů, přičemž člen nájemce družstevního bytu reprezentuje 10 (deset) hlasů a ostatní členové 1 (jeden) hlas. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů (viz čl. 80). Volební obvod automaticky zaniká, pokud počet hlasů v něm zařazených klesne pod 150 hlasů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta. Členy družstva ze zaniklého obvodu musí představenstvo nejpozději do 60 dnů od zániku volebního obvodu zařadit do jiného volebního obvodu, nebo může z více zaniklých volebních obvodů vytvořit volební obvod nový, kde následně proběhne volba nového delegáta a jeho náhradníka.
2. Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu. Při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen nájemce družstevního bytu ke dni voleb 10 (deset) hlasů a ostatní členové 1 (jeden) hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O volbě delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis, který dokládá jeho volbu nebo o rozhodnutí o jeho odvolání.
3. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů v rozpětí dle bodu 1 nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
4. Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo dle platného volebního řádu. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
5. Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
6. Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.
7. Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
8. Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů

volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.

9. Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
10. Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a obecně závazných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.
11. Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen. Funkce delegáta i náhradníka zaniká dnem, k němuž tyto osoby přestaly být členy družstva.

ČL. 66

1. Každý člen družstva, člen představenstva, člen kontrolní komise, případně likvidátor se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy.
2. Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že:
   a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem,
   b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění není zvolen delegát ani jeho náhradník,
   c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval,
   d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.
3. Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž by to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

ČL. 67
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.
3. Představenstvo má 7 členů a 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí určeného při jejich volbě, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
4. Členové představenstva a jejich náhradníci nesmějí být v pracovním poměru v družstvu na vedoucích pracovních pozicích přímo podřízených představenstvu nebo řediteli družstva
5. Vznikne-li v průběhu výkonu funkce člena představenstva nebo náhradníka skutečnost podle

odstavce 4, je dotčená osoba povinná do 30 dnů odstranit neslučitelnost funkcí nebo její funkce v představenstvu zaniká

6. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
7. Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
8. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu představenstva.
9. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
10. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání, nebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva, pokud nebyl zvolen náhradník.
11. Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo.
12. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud nejsou zvoleni náhradníci, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
13. 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 uvedených v kontrolní zprávě.
14. Schůzí představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise a ředitel správy družstva.
15. Výhradní povinnosti představenstva jsou:
    a) zpracování koncepčních plánů družstva,
    b) schválení zásad vnitřního řízení družstva včetně organizačního schématu správy družstva,
    c) určení volebních obvodů delegátů a stanovení jejich počtu na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva
    d) schvalování rozpočtu družstva,
    e) rozhodovat o rozsahu a zaměření podnikatelské činnosti družstva, případné záměry předkládat ke schválení SD,
    f) jmenování výběrových komisí pro výběr kandidátů na rozhodující funkce a komise pro výběrová řízení na zakázky,
    g) jmenování poradních komisí představenstva,
    h) svolávat členské schůze samospráv,
    i) určení výše nájemného a úhrady spojené s užíváním bytu (nebytových prostor),
    j) určení výše úhrad za provozní úkony prováděné pro specifickou skupinu členů družstva,
    k) dodržovat mlčenlivost vůči nepovolaným osobám o obchodních a hospodářských informacích a osobních datech členů i zaměstnanců družstva,
    l) schválení Domovního řádu.

ČL. 68

1. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech záležitostech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
2. Právní jednání představenstva, pro která je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.

3. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
4. Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva písemnou pozvánkou zaslanou všem členům představenstva nejméně pět dní před konáním schůze představenstva. Pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání, k pozvánce se přikládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
5. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

ČL. 69
PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA

1. Předseda svolává, organizuje a řídí jednání a práci představenstva.
2. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

ČL. 70
ORGANIZOVÁNÍ PRÁCE PŘEDSTAVENSTVA

V této činnosti předseda představenstva:
a) svolává a řídí schůze představenstva, navrhuje program jeho jednání,
b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva,
c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva,
d) podepisuje s dalším členem představenstva další právní jednání, pro která je předepsána písemná forma.

ČL. 71
ŘEDITEL SPRÁVY DRUŽSTVA

1. Ředitel správy družstva je vedoucím pracovníkem družstva. Řídí a organizuje jeho běžnou činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně právních a ostatních obecně závazných právních předpisů. Stojí v čele správy družstva, k níž náleží všechny osoby, které jsou v pracovním poměru ve vztahu k družstvu.
2. Pracovní poměr ředitele vzniká na základě pracovní smlouvy. Je podřízen představenstvu družstva, které ho do funkce ustanoví na základě výběrového řízení. Změnu v obsazení funkce rovněž provádí představenstvo družstva.
3. Rozsah, v jakém ředitel může sám jednat jménem družstva navenek a činit právní úkony, stanoví Organizační řád.
4. Ředitel se zúčastňuje shromáždění delegátů a zasedání představenstva družstva s hlasem poradním. Na žádost kontrolní komise je povinen osobně se zúčastnit též jejího zasedání a podat jí veškeré informace a vysvětlení týkající se činnosti družstva.

ČL. 72
SPRÁVA DRUŽSTVA

1. Správa družstva provádí výkon a vedení odborných agend souvisejících s provozem, údržbou, opravami a modernizacemi domů. Poskytuje samosprávám komplexní servis při provádění odborně a organizačně náročných akcí v okruhu jejích působností.
2. Organizačně je rozdělena na úseky, v čele úseku stojí vedoucí, který je do funkce navržen ředitelem zpravidla na základě výsledků výběrového řízení.

ČL. 73
KONTROLNÍ KOMISE

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhrady ztráty družstva. Při provádění kontrol se řídí obecně platnými právními předpisy a směrnicí schválenou shromážděním delegátů.
3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
4. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech volených orgánů družstva.
5. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise písemnou formou (kontrolní zprávou) představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
6. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
7. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

ČL. 74

1. Kontrolní komise má 5 členů a 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle pořadí určeného při jejich volbě, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
2. Členové kontrolní komise a její náhradníci se volí z členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani zaměstnanci správy družstva v hlavním pracovním poměru.
3. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
4. Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období odvolat shromáždění delegátů.
5. Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat kontrolní komise.
6. V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise, pokud nebyl zvolen náhradník.
7. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud nejsou zvoleni náhradníci, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
8. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

ČL. 75

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
2. Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise. O způsobu svolání a jednání platí obdobně Čl. 68, odst. 4.
3. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných 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 kontrol a revizí. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

ČL. 76
SAMOSPRÁVA

1. Samosprávu tvoří členové, kteří užívají byty (nebytové prostory) v okruhu působnosti samosprávy. Zřizuje se a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti.
2. Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze samosprávy, výbor samosprávy a pověřený předseda samosprávy.
3. Samospráva spolurozhoduje o způsobu zajištění všech činností v oblasti své působnosti. Představenstvo družstva může samosprávám delegovat pravomoci vyplývající z obecných zákonů nebo nařízení územních orgánů, platných pro správce domů.
4. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

ČL. 77
ČLENSKÁ SCHŮZE SAMOSPRÁVY

1. Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají veškeré záležitosti spadající do okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové – nájemci, nebydlící či vlastníci bytů a nebytových prostor, zařazení do okruhu její působnosti.
2. Členská schůze samosprávy zejména:
   a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva,
   b) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu,
   c) projednává výsledky hospodaření střediska bytového hospodářství a ukládá orgánu samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření a k zajištění odsouhlasených činností,
   d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu nejméně tří, pokud výjimečně neurčí s ohledem na místní podmínky větší počet nebo nezvolí-li pověřeného předsedu samosprávy,
   e) může stanovit navýšení částky na správu domu předepsanou v předpisu úhrad za výkon správy prováděné na domě výborem samosprávy nebo jinou pověřenou osobou,
   f) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
   g) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů,
   h) projednává zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů,
   i) dává stanovisko pro představenstvo ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaným podle jiných předpisů,
   j) realizuje svými usneseními delegaci pravomocí na samosprávu, určenými Čl. 76, odst. 3 stanov,
   k) za podmínky písemného souhlasu všech členů samosprávy rozhoduje o případném odchylném způsobu úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti Čl. 31, odst. 2,
   l) za podmínky písemného souhlasu všech členů samosprávy rozhoduje o případném odchylném způsobu úhrady oprav společných částí domu,
   m) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření

nájemní smlouvy týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaným podle jiných předpisů.

ČL. 78

1. Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jedenkrát za 12 měsíců.
2. Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
   a) jedna třetina všech členů samosprávy,
   b) představenstvo družstva,
   c) delegát daného volebního obvodu.
3. Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
4. Členskou schůzi samosprávy řídí předseda výboru samosprávy, pověřený předseda samosprávy nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
5. O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomění nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech vchodech v okruhu působnosti samosprávy.
6. Z členské schůze samosprávy musí být pořízen zápis, z něhož je zřejmé, o čem schůze jednala. Jeho součástí musí být usnesení, výsledek hlasování a podpisy řídícího schůze a ověřovatele. Součástí každého zápisu je pozvánka na členskou schůzi obsahující program jednání a prezenční listina.

ČL. 79

1. Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
2. Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti ne méně než 10 procent členů samosprávy (zaokrouhleno směrem nahoru), nejméně však 3 členů samosprávy (tzv. náhradní členská schůze). Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce k jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas minimálně dvou třetin přítomných členů.

ČL. 80

1. Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem. Každá samospráva je jako celek představenstvem zařazena do jednoho konkrétního volebního obvodu.
2. Člen, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jedním volebním obvodem však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů, a pouze v jednom volebním obvodu může sám delegáta volit.
3. Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může kterýkoliv z manželů být zvolen do výboru každé samosprávy, které je členem. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů – společných členů, na jedné z členských schůzí samospráv.
4. Člen, který má v jednom a tomtéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů, má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud

jeho členství je samostatné a společné členství manželů, jehož je účastníkem, se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.

ČL. 81
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 veškeré úkoly družstva v okruhu působnosti samosprávy za odborné pomoci správy družstva ve smyslu Čl. 77, odst. 2. s výjimkou činností prováděných centralizovaně správou družstva,
   b) sleduje technický stav objektů v působnosti samosprávy, předkládá požadavky na opravy a spolupracuje při jejich zajišťování,
   c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů středisek bytového hospodářství a ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
   d) dbá o dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
   e) ve spolupráci se správou družstva sestavuje návrh plánu oprav společných částí domu a jednorázové výdaje na opravu a údržbu od částky určené vnitřními předpisy, předkládá ke schválení členské schůzi samosprávy,
   f) schvaluje jednorázový výdaj na provoz, opravu a údržbu domu do částky, určené vnitřními předpisy. Předseda výboru samosprávy může sám rozhodnout o výdaji na nutnou údržbu, opravu či provoz domu pouze do výše určené vnitřními předpisy. Na nejbližší výborové schůzi o svých rozhodnutích informuje výbor samosprávy nebo členskou schůzi,
   g) podle možností ověřuje správnost vyúčtování nákladů vynaložených na zajištění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru,
   h) sleduje vyřízení výborem podaných reklamací,
   i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky jejího hospodaření, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
   j) průběžně kontroluje tvorbu a používání fondů samosprávy a dlouhodobé zálohy na opravy a investice,
   k) na výzvu správy družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (části bytu) do podnájmu a k užívání ve smyslu Čl. 43,
   l) vyjadřuje se k návrhům představenstva na vyloučení člena z družstva, případně podává návrhy a podněty na výstrahu před vyloučením a na vyloučení členů,
   m) předkládá zápisy z jednání členské schůze správě družstva,
   n) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
   o) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle Čl. 77, odst. 2. písm. k), l) a m),
   p) vyjadřuje se k dohodám o výměně bytu a délce pronájmu, vyjádření samosprávy je podkladem pro rozhodnutí představenstva,
   q) plní další funkce vyplývající z Čl. 77 stanov a úkoly spojené s provozem a údržbou domu, mimo jiné provádí odečty, zajišťuje doručování písemností proti podpisu apod.,
   r) seznamuje nové uživatele s provozem domu.

ČL. 82

1. Výbor samosprávy má nejméně 3 členy, pokud členská schůze samosprávy neurčí

s ohledem na místní podmínky vyšší počet.
2. Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

ČL. 83

1. Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu, případně místopředsedu a další funkcionáře.
2. Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda nebo další člen výboru podle potřeby. O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědomění obvyklým způsobem, nejméně 3 dny před jejím konáním.

ČL. 84
POVĚŘENÝ PŘEDSEDA SAMOSPRÁVY

1. V případě, že není zvolen výbor samosprávy, může zvolit členská schůze místo výboru pověřeného předsedu. Pověřený předseda je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen se řídit jejími usneseními.
2. Rozsah jeho činnosti, pravomocí a odpovědnosti je stejný jako u výboru samosprávy Čl. 78, odst. 1–3 a Čl. 81.
3. Pověřeným předsedou samosprávy může být jen člen samosprávy, který je starší 18 let. Je volen na členské schůzi, která je schopná se usnášet podle Čl. 79, odst. 1 nebo odst. 2. Jeho funkční období je 5 let, může být volen opětovně a během funkčního období může být odvolán členskou schůzí samosprávy.
4. Odměnu za výkon funkce pověřenému předsedovi nad částku stanovenou shromážděním delegátů schvaluje členská schůze příslušné samosprávy.

ČL. 85
SPRÁVCE

1. Není-li zvolen výbor samosprávy ani pověřený předseda, nebo neplní-li orgány samosprávy svoje povinnosti, zajišťuje plnění jejich úkolů představenstvo ustanovením správce. Zvýšené náklady s tím spojené hradí středisko bytového hospodářství příslušné samosprávy. Postup ustanovení správce, rozsah jeho působnosti a hlavní náplň pracovní činnosti je dána vnitřním předpisem.
2. Správce je touto činností pověřen ředitelem správy družstva.
3. Správce převezme od bývalého předsedy výboru samosprávy za přítomnosti třetí osoby předávacím protokolem ve lhůtě jednoho týdne písemnou agendu samosprávy a klíče od společných prostor.
4. Ve spolupráci s bytovým technikem zajišťuje správce údržbu a řádný chod provozu domu. Napomáhá při plánování oprav.
5. Ve své funkci nahrazuje v rozsahu Čl. 81, odst. 2, písm. a) až h), j), s) výbor samosprávy při jednorázovém výdaji do částky, určené vnitřními předpisy. Pravomoci členské schůze dle Čl. 77, odst. 2 písm. b) vykonává představenstvo družstva.
6. Nově zvolit výbor nebo pověřeného předsedu samosprávy tam, kde byl ustanoven správce dle Čl. 85, odst. 2, lze jen na členské schůzi svolané představenstvem poté, co byly řádně doloženy předpoklady k obnovení činnosti výboru samosprávy, a představenstvo rozhodlo o obnovení činnosti.

ČL. 86
POMOCNÉ ORGÁNY

1. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
2. Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
3. Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.

ČL. 87
ZASTUPOVÁNÍ DRUŽSTVA VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

1. Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda představenstva nebo jím pověřený zmocněnec na základě písemné plné moci.
2. Předseda představenstva nebo jím pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

ČÁST VII
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

ČL. 88
FINANCOVÁNÍ ČINNOSTI DRUŽSTVA

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

ČL. 89
BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

1. Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována nebo dům vymezený podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů a nebytových prostor vyjma poplatku na správu družstva podle Čl. 38, odst. 4, z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.
3. Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Ztráta se přednostně uhradí z nerozděleného zisku, z fondu dalších členských vkladů podle Čl. 16 evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství nebo ze statutárního fondu bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle Čl. 13, písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle Čl. 15. Zisk po zdanění se převede do statutárního fondu bytového hospodářství. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

ČL. 90
OSTATNÍ HOSPODAŘENÍ

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených podle Čl. 38, odst. 4 nájemci družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, z finančních výnosů a dalších zdrojů.
2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk po zdanění použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k úhradě ztráty z minulých let, k přídělům do nedělitelného fondu, příp. statutárních a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.
4. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
   a) z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
   b) z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle Čl. 16 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu),
   c) rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost podle Čl. 13, písm. k) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů),
   d) ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
   e) kombinací výše uvedených způsobů.

ČL. 91
ZÁKLADNÍ KAPITÁL

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů a dalších členských vkladů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady podle Čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle Čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo.

ČL. 92
NEDĚLITELNÝ FOND

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření, může se doplňovat z ročního čistého zisku částkou schválenou shromážděním delegátů.
2. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty střediska ostatního hospodaření, případně k převodu do jiného zajišťovacího fondu.
3. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

ČL. 93
FOND POŘIZOVACÍCH DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ

1. Fond dalších členských vkladů podle Čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, je-li se členem, jehož vklad má být takto vytvořen, uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, a jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných

dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle Čl. 16, odst. 3.

2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
3. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

ČL. 94
FOND DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBY

1. Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu, není-li se členem uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu vkladu podle Čl. 93, odst. 1.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu.

ČL. 95
FOND DODATEČNÝCH DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ

1. Fond dodatečných členských vkladů podle Čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle Čl. 16.
2. Fond nebo jeho část evidovaná na střediscích ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty těchto středisek, a na pořízení dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku evidovaného na těchto střediscích nebo na technické zhodnocení tohoto majetku. Fond nebo jeho část evidovaná na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

ČL. 96
STATUTÁRNÍ FONDY

1. Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, příp. z jiných zdrojů. Fond se používá k úhradě nákladů a ztráty střediska bytového hospodářství, případně k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. O jeho použití rozhodují orgány družstva. Rozhodnutí musí být v souladu se směrnicí schválenou představenstvem družstva, která upravuje formu a způsob užití tohoto fondu. Fond se dále snižuje při vypořádání nabyvatele bytu (nebytového prostoru) převedeného podle jiného právního předpisu; není-li ke dni převodu bytu (nebytového prostoru) v domě právnická osoba společenství vlastníků jednotek, převedou se nabyvateli zdroje z fondu do dlouhodobé zálohy.
2. Ze zisku ostatních středisek lze tvořit statutární fondy s účelovým zaměřením dle rozhodnutí shromáždění delegátů.
3. Statutární fondy nelze rozdělit mezi členy.

ČL. 97
SOCIÁLNÍ FOND

1. Sociální fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
2. Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců správy družstva v souladu s kolektivní smlouvou nebo vnitřními předpisy družstva.
3. Fond nelze rozdělit mezi členy.

ČL. 98
DLOUHODOBÁ ZÁLOHA NA OPRAVY A DODATEČNÉ INVESTICE

1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle jiného právního předpisu, jestliže v domě nevzniklo společenství vlastníků jednotek a družstvo je správcem domu.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů, a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukci a modernizaci bytového domu.
3. Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravuje směrnice družstva.
4. Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle Čl. 14, odst. 4, převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle Čl. 15.
5. Zálohu nebo její část lze nájemci, resp. vlastníkovi vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

ČÁST VIII
ZRUŠENÍ, PŘEMĚNA A LIKVIDACE

ČL. 99

1. Družstvo se zrušuje:
   a) právním jednáním,
   b) rozhodnutím soudu,
   c) z dalších důvodů stanovených zákonem.
2. O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů. Toto rozhodnutí musí být osvědčeno veřejnou listinou. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.

ČL. 100
PŘEMĚNA DRUŽSTVA

Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti o přeměně družstva upravují jiné právní předpisy.

ČL. 101

1. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže družstvo:
   a) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem,
   b) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek,
   c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se,

d) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem,
e) družstvo není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel,
f) provozuje činnost, která je v rozporu se zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva,
g) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy.

2. Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit přiměřenou lhůtu k odstranění nedostatků, pro které bylo zrušení navrženo, jestliže je jejich odstranění možné.

ČL. 102
LIKVIDACE DRUŽSTVA

1. Družstvo vstupuje do likvidace dnem, kdy je zrušeno. Likvidátory jmenuje shromáždění delegátů nebo soud.
2. Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
3. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
4. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
5. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
6. V případě likvidace družstva a jeho zrušení z jakýchkoliv důvodů je nejvyšší orgán družstva povinen nabídnout byty do vlastnictví všem členům – nájemcům a vyzvat je písemně k převzetí a podepsání smlouvy o převodu bytu.
7. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

ČÁST IX
ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU PŘI SOUČASNÉM VLASTNICTVÍ BYTU

ČL. 103

1. Člen může nabýt vlastnictví bytu za podmínek stanovených zvláštním zákonem, popř. stanovami.
2. Člen družstva – vlastník, je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat a nakládat s ním.
3. Členský vztah je nezávislý na vlastnickém vztahu a naopak. Členství je upraveno stanovami, vlastnictví k bytu zákonem a správa společných částí domu, ve kterém se jednotka nachází, smlouvou o správě s družstvem.
4. Členové – vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu a jsou upravené v části V stanov.
5. Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné za užívání družstevního bytu, rozumí se tím u člena – vlastníka povinnost hradit náklady na správu a provoz domu včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu.

ČL. 104

1. Kromě práv a povinností vyplývajících pro člena zejména z Čl. 12 a Čl. 13 je člen – vlastník povinen:
   a) udržovat jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy,

b) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při nájmu bytu nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem nerušil a neohrožoval ostatní bydlící při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, popř. spoluuživatelských práv,
c) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají na své náklady. Oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v daném domě či bytě, které jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy na opravu a investice společných částí domu a umožnit jejich provedení.
d) zdržet se provádění úprav společných částí domu, bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, byla ohrožena statická bezpečnost konstrukcí domu a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA apod.). Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků a uživatelů. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena,
e) umožnit na požádání přístup do bytu, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, popř. domu jako celku a dále umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem a také umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla a teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot,
f) podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku podle velikosti spoluvlastnického podílu.

ČL. 105

1. Práva a povinnosti člena – vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu jsou upraveny smlouvou o převedení družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva.
2. Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu částku dle schváleného ceníku úhrad kryjící náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu, a to ve výši stanovené shromážděním delegátů. Je rovněž povinen vyrovnat veškeré další závazky vůči družstvu.
3. V případě, že člen – vlastník svůj byt pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho vyplývají ze stanov a ze smlouvy o převedení vlastnictví družstevního bytu.
4. V případě převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy je člen – vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu.

ČÁST X
SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

ČL. 106
OPRAVNÉ PROSTŘEDKY PROTI ROZHODNUTÍ ORGÁNU DRUŽSTVA

1. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
2. Lhůta k podání odvolání činí 30 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí, pokud zákon nebo stanovy neurčují lhůtu jinou.
3. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.

4. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné.
5. Představenstvo může rozhodnout o odvolání samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

ČL. 107
PODNĚTY ČLENŮ

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena prokazatelným způsobem.

ČL. 108
DORUČOVÁNÍ

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. osobně, elektronicky nebo prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky, a to na adresu, kterou člen družstvu prokazatelně oznámil.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami, jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem orgánu nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
   a) při doručování písemností členem orgánu nebo pracovníkem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne,
   b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti zmařil či odmítl.

ČL. 109
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, připadne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Připadne-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 v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

ČÁST XI
PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

ČL. 110

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

ČL. 111

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

ČL. 112

Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.

Odstavce 1 až 3 čl. 65 těchto Stanov nabudou účinnosti až od 1. 11. 2026. Do té doby bude platit následující znění uvedeného článku a jeho odstavců:

1. Delegáti jsou do své funkce voleni ve volebních obvodech, které představenstvo vytváří z členů družstva.
2. Delegátem družstva může být jen člen družstva.
3. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo družstva.
4. Delegáta volí a odvolávají členové zařazeni do volebního obvodu. Při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas.
5. Volební obvod zaniká při snížení počtu členů volebního obvodu pod 20. Členové družstva v zaniklém volebním obvodu budou představenstvem přiděleni do jiného volebního obvodu.
6. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
7. Za každý volební obvod se z řad členů zařazených do tohoto volebního obvodu volí jeden delegát a jeden náhradník.
8. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů; žádný z nich nesmí být zařazen do více volebních obvodů.
9. Funkční období všech delegátů končí všem delegátům (tedy i delegátům zvoleným v průběhu tohoto období) stejně.
10. Doplňující volby delegáta v průběhu funkčního období probíhají na řádných schůzích samospráv zahrnutých do příslušného volebního obvodu
11. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
12. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti.
13. O volbě delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis, který dokládá jeho volbu nebo o rozhodnutí o jeho odvolání.

ČL. 113

Tyto stanovy přijalo shromáždění delegátů dne 20. 2. 2025 a změněny rozhodnutím shromáždění delegátů dne 18. 6. 2026.

Ing. Martin Kolář v. r.
předseda představenstva

Ing. Jaroslav Chobot v. r.
místopředseda představenstva

Obsah

STANOVY ... 1
Část I Základní ustanovení ... 1
Čl. 1 ... 1
Čl. 2 ... 1
Část II Činnosti družstva ... 1
Čl. 3 ... 1
Část III Členství v družstvu ... 2
Čl. 4 Vznik členství ... 2
Čl. 5 ... 2
Čl. 6 Družstevní podíl ... 3
Čl. 7 Společné členství manželů ... 3
Čl. 8 ... 3
Čl. 9 Splynutí družstevních podílů ... 3
Čl. 10 Přeměna členství ... 4
Čl. 11 Rozdělení družstevního podílu ... 4
Čl. 12 Členská práva ... 4
Čl. 13 Členské povinnosti ... 5
Čl. 14 Členský vklad ... 6
Čl. 15 Pořizovací další členský vklad ... 7
Čl. 16 Dodatečný další členský vklad ... 7
Čl. 17 Převod družstevního podílu ... 7
Čl. 18 Převod části družstevního podílu ... 8
Čl. 19 Přechod družstevního podílu ... 8
Čl. 20 Zánik členství ... 8
Čl. 21 Dohoda ... 9
Čl. 22 Vystoupení ... 9
Čl. 23 Vyloučení člena z družstva ... 9
Čl. 24 Zánik družstva ... 10
Čl. 25 Vypořádací podíl ... 10
Čl. 26 Seznam členů ... 11
Část IV Hospodaření s byty ... 12
Čl. 27 Zásady hospodaření s byty ... 12
Čl. 28 Přenechání družstevního bytu do nájmu na dobu určitou ... 12
Část V Nájem družstevního bytu ... 12
Čl. 29 Vznik nájmu družstevního bytu ... 12

Čl. 30 Práva a povinnosti z nájmu bytu ... 13
Čl. 31 Opravy hrazené v bytě ... 13
Čl. 32 Opravy hrazené uživatelem ve společných prostorech domu ... 14
Čl. 33 ... 14
Čl. 34 ... 15
Čl. 35 ... 15
Čl. 36 ... 15
Čl. 37 ... 15
Čl. 38 Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu ... 15
Čl. 39 Společný nájem družstevního bytu manželi ... 16
Čl. 40 ... 16
Čl. 41 ... 16
Čl. 42 ... 16
Čl. 43 Podnájem bytu nebo části bytu ... 17
Čl. 44 Výměna bytu ... 17
Čl. 45 Zánik nájmu družstevního bytu ... 17
Čl. 46 ... 17
Čl. 47 Nájem nebytových prostor ... 18
Čl. 48 Zajištění řádného využití bytů ... 18
Čl. 49 Sloučení bytů ... 18
Čl. 50 Rozdělení bytu ... 18
Čl. 51 ... 18
Část VI Orgány družstva ... 19
Čl. 52 ... 19
Čl. 53 ... 19
Čl. 54 ... 19
Čl. 55 ... 19
Čl. 56 ... 19
Čl. 57 ... 20
Čl. 58 Jednání orgánů družstva ... 20
Čl. 59 ... 21
Čl. 60 ... 21
Čl. 61 ... 21
Čl. 62 Shromáždění delegátů ... 21
Čl. 63 ... 22
Čl. 64 ... 23
Čl. 65 ... 25

Čl. 66 ... 26
Čl. 67 Představenstvo ... 26
Čl. 68 ... 27
Čl. 69 Předseda představenstva ... 28
Čl. 70 Organizování práce představenstva ... 28
Čl. 71 Ředitel správy družstva ... 28
Čl. 72 Správa družstva ... 28
Čl. 73 Kontrolní komise ... 29
Čl. 74 ... 29
Čl. 75 ... 29
Čl. 76 Samospráva ... 30
Čl. 77 Členská schůze samosprávy ... 30
Čl. 78 ... 31
Čl. 79 ... 31
Čl. 80 ... 31
Čl. 81 Výbor samosprávy ... 32
Čl. 82 ... 32
Čl. 83 ... 33
Čl. 84 Pověřený předseda samosprávy ... 33
Čl. 85 Správce ... 33
Čl. 86 Pomocné orgány ... 34
Čl. 87 Zastupování družstva ve společenství vlastníků ... 34
Část VII Hospodaření družstva ... 34
Čl. 88 Financování činnosti družstva ... 34
Čl. 89 Bytové hospodářství ... 34
Čl. 90 Ostatní hospodaření ... 35
Čl. 91 Základní kapitál ... 35
Čl. 92 Nedělitelný fond ... 35
Čl. 93 Fond pořizovacích dalších členských vkladů ... 35
Čl. 94 Fond družstevní výstavby ... 36
Čl. 95 Fond dodatečných dalších členských vkladů ... 36
Čl. 96 Statutární fondy ... 36
Čl. 97 Sociální fond ... 37
Čl. 98 Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice ... 37
Část VIII Zrušení, přeměna a likvidace ... 37
Čl. 99 ... 37
Čl. 100 Přeměna družstva ... 37

Čl. 101 37
Čl. 102 Likvidace družstva 38
Část IX Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu 38
Čl. 103 38
Čl. 104 38
Čl. 105 39
Část X Společná ustanovení 39
Čl. 106 Opravné prostředky proti rozhodnutí orgánu družstva 39
Čl. 107 Podněty členů 40
Čl. 108 Doručování 40
Čl. 109 Počítání času 40
Část XI Přechodná a závěrečná ustanovení 41
Čl. 110 41
Čl. 111 41
Čl. 112 41
Čl. 113 42