

NOVÝ ŽIVOT, stavební bytové družstvo, se sídlem Bučovice,
Slovenská 910, okres Vyškov PSČ 685 01
IČ 00050318

STANOVY

Ve znění schváleném Shromážděním delegátů
dne 20. listopadu 2013

I. Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma přijala název NOVÝ ŽIVOT, stavební bytové družstvo a má sídlo v Bučovicích, Slovenská 910, PSČ 685 01
- 2) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu Dr XXXIV, č.vl. 217 a má přiděleno identifikační číslo 00050318. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

Čl. 2

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu 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 stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen "zákon") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

- 1) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Zapisuje se do veřejného rejstříku.

II. Činnost družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů a objektů s nebytovými prostorami, na správě a provozu bytů a domů, které jsou ve vlastnictví jiných osob než členů družstva a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmět činnosti:
 - a) pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor, bez poskytování i jiných než základních služeb spojených s pronájmem,
 - b) koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, a to v rozsahu nevyžadujícím zvláštní povolení.
 - c) správa domovního fondu
 - d) realitní činnost
 - e) činnost účetních poradců, vedení účetnictví

III. Členství v družstvu

Čl. 4

Členy družstva mohou být osoby fyzické. Za člena družstva může být přijat zletilý občan. Nezletilý občan se může stát členem družstva jen z důvodu dědění nebo převodem členských práv a povinností. Členství právnických osob je vyloučeno.

Čl. 5

Vznik členství

- 1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce uchazeč přiloží doklady o zaplacení zápisného 200,-- Kč a základního členského vkladu ve výši 500,-- Kč.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být uchazeči doručeno do vlastních rukou.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad občanovi, kterého nepřijalo za člena do třiceti dnů ode dne přijetí zamítavého rozhodnutí.

Čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno vyjma spoulovlastnictví založeného děděním. Na spoluvlastníky družstevního podílu se vztahují přiměřeně ustanovení o společném členství manželů v družstvu.
- 3) Zastavení družstevního 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 společně nájemní právo podle občanského zákoníku 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) Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů;
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
 - c) rozhodnutím soudu;
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
 - e) smrtí jednoho z bývalých manželů; nebo
 - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
- 6) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu. Společné členství manželů se mění na individuální ke dni podpisu dohody nebo nabytí právní moci rozsudku.

- 7) Podpisy na dohodě uzavřené podle odst. 5 písm. a) a d) musí být úředně ověřeny.
- 8) Společné členství manželů v družstvu zaniká převodem jednotky do vlastnictví, pokud není společné členství spojeno s nájmem další jednotky, která není předmětem převodu vlastnictví. Pokud majetková účast v družstvu dosahuje i po převodu jednotky alespoň ZČV, mění se ke dni právních účinků vkladu do katastru nemovitostí společné členství manželů na individuální členství. Pokud se manželé nedohodnou jinak, zůstává členem ten z manželů, který byl členem před vznikem společného členství.

Čl. 8

- 1) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 2) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném stavebním bytovém družstvu.

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splyvají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splyvají 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 těchto případech:

- a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich v případě uvedeném v čl. 23,
- b) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemníků družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,
- c) samostatné členství nájemníka družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

- 1) 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.
- 2) Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 3) Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. 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

Převod družstevního podílu

- 1) Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
- 2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu s úředně ověřenými podpisy převodce a nabyvatele, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství dle článku 4 těchto stanov. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 3) Podpisy převodce i nabyvatele na smlouvě i prohlášení musí být úředně ověřeny a před předložením smlouvy či prohlášení převádějící provede úhradu za tento úkon stanovený družstvem.

Čl. 13

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 1. jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
 2. den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu 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.
- 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 rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout 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.
- 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 upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování

údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Čl. 14 **Zánik členství**

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou
 - b) vystoupením
 - c) vyloučením
 - d) smrtí fyzické osoby, pokud členství nepřejde na dědice
 - e) zánikem družstva
 - f) převodem jednotky do vlastnictví
 - g) prohlášením konkursu na majetek člena
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - i) doručením vyznamenání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
 - h) jiným způsobem stanoveným zákonem
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 15 **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. 16 **Vystoupení**

- 1) Člen může z družstva vystoupit na základě písemné odhlášky z jakéhokoli důvodu nebo bez uvedení důvodu. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné odhlášky členu družstva.
- 2) Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení shromáždění delegátů. Nárok na vypořádací podíl je povinný uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešel kapitál družstva.
- 3) Odhláška může být odvolána členem jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 17 **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 zavržením 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 zneužil seznam členů nebo byl-li 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:
 1. poruší, jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
 2. byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. 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) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. 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 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.
- 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 neudělil tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě 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 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. 18

Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Čl. 19

Zánik družstva

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

Čl. 20

Převod jednotky do vlastnictví

Převodem jednotky do vlastnictví člena družstva zaniká členství nabyvatele v družstvu ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí. Členství v družstvu však nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu i k tomuto dni dosahuje alespoň ZČV. Společné členství manželů se mění na individuální.

Čl. 21

Vypořádací podíl

Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši 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) se rovná základnímu členskému vkladu;
- b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
- c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, jelikož byly zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru) případně pozemku, a člen neměl v družstvu další členský vklad (dodatečný);

Čl. 22

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od 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.
- 2) Pokud byl člen z 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 určené neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 24 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. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Členská práva a povinnosti

Čl. 23

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný;
- 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) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevní garáže do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevní garáže), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevní garáže) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (garáží);
- i) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
- j) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem;
- k) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevní garáže) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů;
- l) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Čl. 24

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) splnit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevní garáže) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisějící s užíváním družstevního bytu (družstevní garáže), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
- e) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní garáže včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- f) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevní garáže nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
- g) 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 cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;
- h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevní garáže a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
- i) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když 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 nedělitelný 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;
- j) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Čl. 25

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 500 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu 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 nepeněžitý vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitý 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 nepeněžitý 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 vložení shromáždění delegátů.

Čl. 26

Požizovací 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.
- 3) Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru nebo na jejich technickém zhodnocení anebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo nebytovým prostorem.

Čl. 27

Přidělení uvolněného bytu Mimořádný členský příspěvek

- 1) O přidělení uvolněného bytu (garáže) rozhoduje představenstvo.
- 2) Uvolněným bytem dle tohoto ustanovení se rozumí byt, který se uvolnil po členovi, jemuž zaniklo členství nebo nájem.
- 3) Byt lze přidělit žadateli který požádá o přijetí za člena družstva, splní obecné podmínky vzniku členství, podmínky uvedené v odst. 3 a 4 a nabídne nejvyšší mimořádný členský příspěvek.
- 4) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě nebo nástavby či vestavby v domě
- 5) Člen družstva, kterému je přidělen uvolněný družstevní byt po člena družstva, jehož členství zaniklo, je povinen uhradit:
 - základní členský vklad,
 - další členský vklad
 - případné dluhy a závazky předchozího nájemce formou přistoupení k dluhu

- mimořádný členský příspěvek, jehož výši a lhůtu splacení stanoví představenstvo dle podmínek uvedených v odst. 1.
- 6) Mimořádný členský příspěvek se stává součástí vlastního kapitálu družstva a bude převeden do nedělitelného fondu. Není vkladem člena družstva a při uvolnění bytu se nevrací.

Čl. 28

Přenechání družstevního bytu (garáže) do nájmu na dobu určitou

Předseda může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (garáž) občanovi popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (garáž) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může předseda přenechat byt (garáž) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (garáže) se určí ve smlouvě.

Čl. 29

Nájem nebytových prostor

- 1) Nájem a podnájem nebytových prostor se řídí zvláštním zákonem a výše nájemného rozhodnutím představenstva.
- 2) Za nebytové prostory se považují místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení.
- 3) Nájem nebytového prostoru podle odst. 2 vzniká za podmínek uvedených v zákoně se souhlasem představenstva uzavřením smlouvy o nájmu nebytových prostor.
- 4) S písemným souhlasem všech nájemníků bytů v domě může družstvo uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor ke konkrétně určené samostatné místnosti (která není bytem) v domě. Součástí smlouvy musí být závazek nájemce, že nebude ohrožovat ani omezovat ostatní nájemníky a vlastníky bytů v domě.
- 5) Výši nájemného a úhrad za nájem stanoví družstvo po dohodě s nájemníky a vlastníky bytů v domě za podmínek stanovených stanovami. Obsahem smlouvy bude účelové určení výnosu z pronájmu.
- 6) Ustanovení tohoto článku se použijí, jedná-li se o nájem nebytových prostor k podnikatelským účelům nebo není-li nájemce členem družstva.

IV.

Nájem družstevního bytu nebo garáže

Čl. 30

Vznik nájmu

- 1) Nájem družstevního bytu (garáže) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (garáž). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (garáže), vydaného příslušným orgánem družstva,
 - b) převodem členských práv a povinností, k nimž se váže nájemní vztah k bytu nebo garáží nebo převodem části členských práv a povinností, k nimž se váže nájemní vztah k bytu nebo garáží,
 - c) na základě dohody o výměně bytu,
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

Čl. 31

- 1) Nájemce družstevního bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
- 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 neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 3) 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, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
- 4) 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.

Čl. 32

Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

Čl. 33

Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

Čl. 34

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

Čl. 35

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, 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.

Čl. 36

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravu bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odeprít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 37

Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu a příslušenství.

Čl. 38

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu a příslušenství nebo jimiž je výkon práva člena-nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závady.
- 2) Nepostará-li se člen-nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu a příslušenství, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

Čl. 39

- 1) Člen nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě nebo příslušenství, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Člen je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadující-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
- 3) Člen má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 4) Člen odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdržel-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 družstvu nájemci, že odstranění změn nežadá. 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. 40

Domovní řád

Podrobnosti o způsobu užívání družstevních bytů, společných prostor a zařízení domu a o používání služeb upravuje domovní řád družstva. Porušování ustanovení domovního řádu je považováno za porušování povinností člena družstva.

Nájemné

Čl. 41

- 1) Člen-nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu. Způsob určení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů a garáží je stanoven zvláštním vnitrodružstevním předpisem, který podléhá schválení shromáždění delegátů.
- 2) Součástí nájemného je také částka určená na financování oprav údržby a investic. Její výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení družstevního domu nebo objektu s místnostmi nesloužícími k bydlení. Představenstvo může rozhodnout o povinnosti uhradit jednorázovou dotaci na konkrétně určenou opravu nebo investici, pokud nepostačují prostředky dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice
- 3) Záloha na nájemné se platí měsíčně, a to nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady, vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do 30. června následujícího roku. Do vyúčtování se nezahrnuje tvorba a čerpání prostředků dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice a zůstatek se převádí na příští období.
- 4) Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 8) Spolu se zálohou na nájemné a zálohou na plnění poskytovaná s užíváním bytu, hradí člen na jeho byt připadající částku úmoru a úroku úvěru, poskytnutého družstvu na výstavbu peněžním ústavem.
- 9) Nezaplátí-li člen-nájemce družstevního bytu nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli ~~poplatek z prodlení~~ úrok z prodlení.
- 10) Úrok z prodlení činí 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a úhrad za služby spojené s jeho užíváním nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a pozemku a úhrad za služby spojené s jeho užíváním

Čl. 42

Právo na slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu má člen tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu a jestliže užívání bytu a příslušenství se v důsledku toho zhoršilo.

Čl. 43

Právo na slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a příslušenství, je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

Čl. 44

Opravy a údržba

- 1) Pokud členská schůze samosprávy nerozhodne jinak, použijí se následující ustanovení stanov.
- 2) Veškeré opravy a výměny zařízení v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci).
- 3) Výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Čl. 45

Společný nájem družstevního bytu manželů

- 1) Společný nájem družstevního bytu mezi manželi 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.
- 2) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 1) 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. 46

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

Čl. 47

Právo společného nájmu družstevního bytu manželů zanikne:

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

Čl. 48

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
- 3) Zemřel-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl. Zemřel-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

Čl. 49

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinností s následky dle čl. 19.
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.
- 3) Za plnění povinností spojených s členstvím v družstvu a nájmem družstevního bytu, odpovídá ve vztahu k družstvu, bez ohledu na jiné ujednání ve smlouvě o podnájmu, nájemce - člen družstva.

Čl. 50

Výměna bytu

- 1) Člen-nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem orgánu družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
- 2) Jestliže člen-nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo garáž s občanem, který není členem družstva, orgán družstva dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva.
- 3) Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda platnosti nejdříve dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda platnosti nejdříve dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.
- 4) Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

Čl. 51

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem-nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- ⇒ písemnou výpovědí člena-nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce, není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu,
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu,

- e) převodem části členských práv a povinností, kterými se převádí právo nájmu
- f) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu

Čl. 52

Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

Čl. 53

Sloučení bytů

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

Čl. 54

Rozdělení bytu

- 1) Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru. Byt získaný rozdělením přiděluje představenstvo.

Čl. 55

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výšku členských podílů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

Čl. 56

Vestavby a nástavby

- 1) Na základě žádosti může představenstvo rozhodnout o schválení výstavby půdní vestavby, střešní nástavby nebo rozšíření počtu bytových jednotek v konkrétně určeném domě formou změny části nevyužitých společných prostor nebo nebytových prostor na byty. Představenstvo tak může rozhodnout pouze za předpokladu, že budou splněny podmínky určené těmito stanovami a obecně závaznými předpisy.
- 2) Podmínkou pro realizaci výstavby je písemný souhlas 2/3 většiny nájemníků bydlících v domě. Vlastníci musí přistoupit ke smlouvě o výstavbě všichni. Součástí smlouvy o výstavbě musí být mimo náležitosti stanovené stanovení způsobu a výše kompenzace za podíl na společných částech domu příp. pozemku.

V.

Orgány družstva

Čl. 57

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů
- b) představenstvo
- c) předseda
- d) kontrolní komise
- e) členská schůze samosprávy
- f) výbor samosprávy

Čl. 58

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.

Čl. 59

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov a zákona spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy a zákon neurčují jinak.

Čl. 60

- 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 družstva stejně.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 61

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.

Čl. 62

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolal dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.
- 2) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem, jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do jednoho měsíce. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
- 3) Zánikem členství v družstvu zaniká i funkce v orgánech družstva
- 4) Zvolení náhradníka členů orgánů družstva nastupují do funkce dle stanoveného pořadí.
- 5) Není-li náhradník zvolen, může orgán povolát zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena.

Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.

- 6) Ustanovení odst. 4) a 5) platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
- 7) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna, popř. i poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.
- 8) 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.

Čl. 63

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva, prokuristé a ředitelé nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

Čl. 64

- 1) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednat tajně.
- 3) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 4) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 65

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, na jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 66

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo jednání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijatá námítka členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj s podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) Každý člen orgánu má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 4) Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění
- 5) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách, odvolávání i jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje jednací řád, který schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 67

Pravidla pro volby delegátů

- 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 jedné samosprávě. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
- 2) Počet delegátů stanoví představenstvo podle počtu samospráv, které v určeném termínu delegovali svého zástupce na SD.
- 3) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
- 4) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
- 5) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
- 9) 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.
- 10) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyzoomí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
- 11) 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 jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.

- 12) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

Čl. 68 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.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy, jednací řád a směrnice pro určování výše nájemného a úhrad za užívání bytu,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise způsobem, které samo určí,
 - c) volit náhradníky členů představenstva, kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na místo odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise,
 - d) projednávat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, řádnou účetní závěrku a rozhodovat o tom jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta,
 - f) schvalovat statuty fondů,
 - g) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - h) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva,
 - i) rozhodovat o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
 - j) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu (garáže) a za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsobem jejich vyúčtování a způsob splacení,
 - k) rozhodovat o významných majetkových dispozicích
 - l) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- 3) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodnutí, týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradí.
- 4) Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

Čl. 69

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby nejméně jednou ročně.
- 2) Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zasláných nejpozději osm dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zasílají i písemné podkladové materiály.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. 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 členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 6) 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.
- 7) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.
- 8) Při hlasování má každý delegát jeden hlas.
- 9) Pro posouzení schopnosti shromáždění 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.
- 10) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením
- 11) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 1. změnu stanov;
 2. zrušení družstva s likvidací;
 3. přeměnu družstva;
 4. schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 12) 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.
- 13) 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 před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí

námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 70

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů, nejpozději však deset dnů před konáním náhradního shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet je-li přítomna alespoň 1/4 delegátů. Unesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných delegátů.

Čl. 71

- 1) Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými 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 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. 72

Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 3) Představenstvo má 7 členů. Čtyři členové představenstva jsou voleni z řad nájemníků a tři z řad ostatních členů.
- 4) Pokud v průběhu funkčního období člen představenstva přestane být nájemcem bytu, zaniká jeho funkce v představenstvu a nastupuje náhradník z řad nájemníků.
- 5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva - dále jen "předseda"), popřípadě místopředsedu (místopředsedy).
- 6) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejit do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 7) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise.
- 8) Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet 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.

Čl. 73

- 1) Představenstvo je povinno informovat včas samosprávy jednotlivých domů o závažných jednáních se státními, městskými a jinými orgány či jednotlivci a o rozhodnutích těchto orgánů ve věcech týkajících se družstevního domu nebo jeho nájemců. V případě takového jednání je družstvo povinno přizvat zástupce samosprávy dotčeného domu a rozhodnutí s ním projednat.
- 2) Každý člen je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podléjícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo.
- 3) Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, vymáhá-li náhradu škody představenstvo.

Čl. 74

- 1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění, místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 2) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva.
- 3) Členové nebo pracovníci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to v obchodním styku obvyklé.
- 4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupování družstva i jiné občany a organizace.

Čl. 75

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

Čl. 76

Předseda

- 1) Předseda je orgánem družstva. Jemu přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
 - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách,

- c) řídit běžnou činnost družstva,
- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu. Funkce předsedy je výkon činnosti dle obchodního zákoníku a nezakládá pracovní právní vztah. Je-li předseda současně zaměstnancem družstva v pracovním právním vztahu, nesmí být obsahem pracovní náplně činnosti dle odst. 1 písm. a), b) a c) tohoto ustanovení.

Čl. 77

Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda družstva:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání,
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva,
- d) podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsaná písemná forma.

Čl. 78

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V této činnosti předseda:
 - a) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu);
 - b) uzavírá se členem-nájemcem družstevního bytu (garáže) dohodu o zániku nájmu bytu;
 - c) uděluje souhlas s dočasným použitím bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení;
 - d) uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (garáže) do nájmu na dobu určitou podle čl. 31,
 - e) uděluje souhlas s úpravami v bytě a výměnou rozvodů a zařízovacích předmětů, jimiž se nezasahuje do dispozičního řešení bytu a domu, vyjma výměny oken,
- 2) O žádostech členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
- 3) O své činnosti podle odst. 1) informuje předseda představenstvo.

Čl. 79

Řízení běžné činnosti družstva

Řízením běžné činnosti družstva může představenstvo pověřit ředitele jmenovaného a odvolávaného představenstvem nebo jiného zaměstnance družstva.

Čl. 80

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 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. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje sjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Čl. 81

- 7) Kontrolní komise má 3 členy.
- 8) Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani členové výboru samosprávy a pracovníci družstva.
- 9) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.
- 10) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Čl. 82

- 1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 2) Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřený členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Čl. 83

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva.
- 2) Jednotlivé domy, které jsou na sobě nezávislými středisky bytového hospodářství a včetně společenství vlastníků jednotek, kde jsou nájemníci a vlastníci – členové družstva, tvoří jednotlivé samosprávy. Členové družstva nájemníci a vlastníci jsou členy té samosprávy, která působí v domě, v němž užívají nebo vlastní byt nebo garáž. Nebydlící členové družstva tvoří samosprávu nebydlících.
- 3) Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.
- 4) Orgánem družstva, zajišťujícím činnost samosprávy je členská schůze, která volí výbor samosprávy a předsedu. Členská schůze samosprávy může rozhodnout, že místo předsedy je bude zastupovat správce, kterého na návrh členské schůze jmenuje předseda představenstva. Správcem může být i člen jiné samosprávy nebo nečlen družstva.

Čl. 84

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti v okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.
- 2) Členové - nájemníci na členské schůzi samosprávy
 - a) rozhodují o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva,

- b) projednávají návrh hospodářského plánu samosprávy v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství,
 - c) projednávají výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství a ukládají výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
 - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu tři až sedm,
 - e) projednávají a schvalují zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
 - f) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem,
 - g) projednávají zprávy delegátů o výkonu jejich funkce,
 - h) rozhodují o příp. odchýlném způsobu úhrady oprav v bytě a úhradách nákladů spojených s běžnou údržbou bytů,
 - i) dávají souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům, pronajímaných podle zvláštních předpisů.
- 3) Členové - vlastníci v rámci členské schůze samosprávy uplatňují svá práva a povinnosti člena samosprávy v rozsahu stanoveném v odst. 2 výjma písm. h) a i). Práva a povinnosti vyplývající jim ze spoluvlastnictví společných částí domu vykonávají dle obecně závazných předpisů.
- 4) Členská schůze samosprávy se může konat společně se schůzí společenství vlastníků.

Čl. 85

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy, předseda výboru samosprávy nebo správce podle potřeby.
- 2) Předseda představenstva musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - jedna třetina všech členů samosprávy,
 - představenstvo družstva.
- 3) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo správce, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolal předseda představenstva, řídí ji pověřený zástupce představenstva.
- 4) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích.

Čl. 86

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů.
- 2) K přijetí usnesení o čerpání prostředků na opravy, údržbu a investice jinak než na společné části domu, je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech uživatelů. K přijetí usnesení o změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy týkající se tohoto prostoru je zapotřebí souhlasu všech uživatelů.
- 3) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při rozhodování podle odst. 2.

Čl. 87

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen, nájemce družstevního bytu a garáže nebo vlastník bytu a garáže, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
- 3) Právo účasti na členských schůzích samospráv, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z manželů. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů na jedné 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 manželem - společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho členství samostatné a společné členství manželů, jehož je účastníkem, se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.
- 5) Zásada účasti člena (společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

Čl. 88

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy, který zejména
 - a) zajišťuje plnění hospodářského plánu jednotlivých středisek bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
 - b) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění poskytovaných s užíváním bytů (garáží).
 - c) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice jednotlivých středisek bytového hospodářství,
 - d) seznamuje členskou schůzi samosprávy s ročním vyúčtováním hospodaření domu,
 - e) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
 - f) podává členskou schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
 - g) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy
- 2) Pokud není zvolen výbor samosprávy nebo pokud má samospráva méně jak sedm členů, zastává jeho úkoly předseda samosprávy nebo správce

Čl. 89

- 1) Výbor samosprávy má 3,5 nebo 7 členů.
- 2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

Čl. 90

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu. Práva a povinnosti předsedy výboru samosprávy nebo předsedy samosprávy upravuje domovní řád družstva.
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby nejméně však jednou za šest měsíců.
- 3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové uvědoměni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 4) Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.
- 5) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo předseda členské schůze samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jejich úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušené samosprávy.

Čl. 91

Předseda výboru samosprávy, správce

- 1) Úkolem předsedy výboru samosprávy nebo správce je zprostředkovat styk členů a družstva.
- 2) Zabezpečuje zejména tyto úkoly:
 - Informuje členy o všech aktuálních otázkách týkajících se provozu domů a družstva,
 - Zajišťuje vhodné zveřejnění písemností, které obdrží od družstva,
 - Svolává schůzi výboru domovní samosprávy, popřípadě členskou schůzi domovní samosprávy,
 - Potvrzuje dodavatelským firmám a revizním pracovníkům výkazy o provedení práce a spotřebovaném čase a materiálu,
 - Předkládá výkazy o stavu vodoměrů, měřičů spotřeby tepla, počtu osob obývajících byty a jiné informace potřebné pro provoz domu,
 - Seznamuje členskou schůzi s výsledky hospodaření a s ročním vyúčtováním úhrad
 - Svou činnost koordinuje s činností statutárního orgánu společenství vlastníků, pokud toto působí v okruhu samosprávy, jako právnická osoba.
 - Zajišťuje doručování písemností, které dle stanov nebo jiných předpisů nemusí být doručeny do vlastních rukou v okruhu samosprávy

Čl. 92

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

VI

Hospodaření družstva

Čl. 93

Financování činnosti družstva

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.

Čl. 94

Bytové hospodářství

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje jeden bytový dům nebo nebytový objekt, jejichž výstavba byla samostatně financována.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje ze zálohového nájemného na družstevní byty a garáže a za plnění, poskytovaná s užíváním bytu (garáže), dále ze záloh na správu za byty a nebytové prostory vlastníků, z poplatků na správu a za plnění poskytovaná s jejich užíváním.
- 3) Zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním bytu (garáže) družstvo vyúčtuje podle směrnice pro určování výše nájemného a úhrad za užívání bytu.
- 4) Přebytek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva na návrh členské schůze samosprávy.
- 5) Člen družstva je povinen uhradit překročené čerpání zálohy na nájemné.

Čl. 95

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb za pronájem hmotného investičního majetku, z příspěvku na správu, ze zápisného a z jiných poplatků za úkony vykonávané na žádost členů, případně z 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 použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu příp. dalších fondů.
- 4) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne shromáždění delegátů.

Čl. 96

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů, zabezpečujících zdroje družstevní výstavby, další vlastní zdroje na financování činnosti družstva.
- 2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond, dále vytváří fond členských podílů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, případně jiné kapitálové fondy, statutární fond bytového hospodářství, sociální fond, případně další zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy.

Čl. 97

Základní kapitál družstva

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.
- 2) Základní kapitál družstva se zvyšuje finanční úhradou základního členského vkladu u nově přijatých členů.
- 3) Základní kapitál družstva se snižuje vrácením základního členského vkladu při zrušení členství nebo při převodu družstevního bytu do vlastnictví.
- 4) Základní členské vklady se evidují podle jednotlivých členů.

Čl. 98

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty střediska ostatního hospodaření, k financování nebytových investic, případně k převodu do jiného fondu ze zisku. Fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

Čl. 99

Ostatní kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy zahrnují:

- a) fond pořizovacích dalších členských vkladů
- b) fond družstevní výstavby
- c) doplňkový fond družstevní výstavby

Čl. 100

Fond pořizovacích dalších členských vkladů

- 1) Fond dalších členských vkladů, 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, 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.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) 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. 101

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, případně převodem z jiných kapitálových fondů.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou.
- 3) Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých bytových objektů.
- 4) fond družstevní výstavby se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

Čl. 102

Doplňkový fond družstevní výstavby

- 1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů investičního majetku. Jedná se o nebytové prostory pronajímané v domě v rámci podnikání družstva.
- 2) Fond se použije na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby.
- 3) Fond se eviduje podle jednotlivých bytových objektů
- 4) Fond se snižuje při převodu bytu (garáže) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona v těch případech, kdy nabyvatel bytu (garáže) se současně s převodem bytu (garáže) stává spoluvlastníkem garáže, z jehož odpisů byl fond tvořen.

Čl. 103

Statutární fond bytového hospodářství

- 1) Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, případně z jiných zdrojů.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty střediska bytového hospodářství, k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu dodatečných investic případně ostatních kapitálových fondů na technické zhodnocení majetku družstevní výstavby
- 3) Fond se eviduje podle jednotlivých bytových objektů.
- 4) Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona při současném převodu na dlouhodobě přijatou zálohu.

Čl. 104

Fond dodatečných investic družstevní výstavby

- 1) Fond dodatečných investic družstevní výstavby se tvoří převodem ze statutárního fondu bytového hospodářství..
- 2) Fond se používá k financování investičních výdajů na technické zhodnocení majetku družstevní výstavby.
- 3) Fond se eviduje podle jednotlivých bytových domů.
- 4) Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

Čl. 105

Dlouhodobé přijaté zálohy

- 1) Dlouhodobá přijatá záloha na opravy a dodatečné investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby a financování investičních výdajů.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy upravují obecně závazné předpisy a vnitřní předpisy družstva.
- 4) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 27 odst. 4 převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřena je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 28
- 5) Zálohu nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

Čl. 106

Ostatní fondy

Ostatní fondy zahrnují:

- a) sociální fond pracujících
- b) fond odměn

Čl. 107

Sociální fond

- 1) Sociální fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření, případně převodem z nedělitelného fondu.
- 2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s vnitřním předpisem.

Čl. 108

Fond odměn

- 1) Fond odměn je tvořen přídělem z rozdělení hospodářského výsledku.
- 2) Fond odměn je čerpán na podíly na hospodářských výsledcích a na prémie vedoucím pracovníkům..

VII.

Zrušení a likvidace družstva

Čl. 109

- 1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.
- 2) O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
- 3) Toto rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 4) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 5) Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
- 6) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Sloučení, splynutí, rozdělení

Čl. 110

Usnesení shromáždění delegátů o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení obchodního kapitálu, který na něj přechází. Při rozdělení družstva shromáždění delegátů určí, jak si kapitál družstva jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezmou na zřetel oprávněné zájmy jednotlivých členů.

Čl. 111

- 1) Při splynutí družstev přechází kapitál a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
- 2) Při sloučení družstva s jiným družstvem kapitál slučovaného družstva a členství přecházejí na převíjající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
- 3) V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva, zápis družstva vzniklého splynutím nebo sloučením družstev, vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k témuž dni.

Čl. 112

Převod části majetku družstva

- 1) Převádí-li družstvo jednotlivé obytné domy jinému bytovému družstvu v rámci investorské činnosti, musí s převíjajícím družstvem dohodnout i převod členství nájemců družstevních bytů a garáží v těchto domech nebo objektech. K takovému převodu není třeba souhlasu členů - nájemců těchto bytů (garáží). Souhlas nájemců je však třeba v případě, má-li být družstevní objekt odprodán jinému právnímu subjektu než družstvu.
- 2) Současně s převodem jednotlivých obytných domů převede družstvo převádějící družstvu převíjajícímu:
 - a) zůstatky všech fondů, příslušných k objektu
 - b) zůstatek půjčky poskytnuté peněžním ústavem na výstavbu převáděného objektu,
 - c) veškerá ostatní práva a závazky, týkající se převáděného objektu.

Čl. 113

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

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

Čl. 114 **Likvidace družstva**

- 1) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
- 3) 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.
- 4) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
- 5) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 6) 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.

VIII. **Společná ustanovení**

Čl. 115

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
- 3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno,
- 4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
- 5) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
- 6) Představenstvo, popř. předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví a nejsou dotčena práva třetích osob.

Čl. 116 **Podněty členů**

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

Čl. 117 **Doručování**

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena osobně a člen její převzetí potvrdí.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností osobně, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
 - b) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva

Čl. 118 **Počítání času**

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla odeslána poštou.
- 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.

IX. **Přechodná a závěrečná ustanovení** **Čl. 119**

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. 120

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

Čl. 121

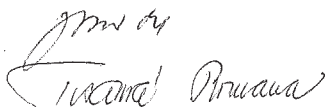
- 1) Dosavadní stanovy se zrušují.
- 2) Tyto stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 28. května 1992, změny a doplňky byly přijaty shromážděním delegátů dne 7. června 1993, dne 25. května 1995, 22. února 1996, 22. května 1997, 23. dubna 2001 a 25. května 2011. Platnosti nabývají dnem přijetí a účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku.
- 3) Změna a doplnění stanov byla přijata shromážděním delegátů dne 20. listopadu 2013, a nabývají účinnosti dnem 1.1.2014. Účinnost těchto stanov je vázána na účinnost zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích. V případě, že bude účinnost těchto právních předpisů odložena k datu pozdějšímu než 1. 1. 2014, nabývají tyto stanovy účinnosti tímto pozdějším dnem. V případě, že do 31. 12. 2013 dojde ke zrušení uvedených předpisů, tyto stanovy účinnosti nenabudou.

Prosinec 2013

Za NOVÝ ŽIVOT, stavební bytové družstvo

JUDr. Dagmar Janíčková, předsedkyně představenstva

Romana Tesařová, členka představenstva



NOVÝ ŽIVOT
stavební bytové družstvo
Slovenská 810, 665 01 Budovice
IČ: 00050316 DIČ: CZ00050316