

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO LITOMĚŘICE



STANOVY

2013

Shromáždění delegátů SBD Litoměřice 30.11.2013, Říp, Roudnice nad Labem

STANOVY
Stavební bytové družstvo Litoměřice

OBSAH

Část I.	- Základní ustanovenístr. 1
Čl. 1 - 2		
Část II.	- Činnost družstvastr. 1
Čl. 3		
Část III.	- Členství v družstvustr. 2
Čl. 4 - 5	- Vznik členství.....	str. 2
Čl. 5a	- Družstevní podíl.....	str. 2
Čl. 6	- Přechod a převod členství.....	str. 2
Čl. 7 - 8	- Společné členství manželů.....	str. 3
Čl. 9	- Splynutí družstevních podílů	str. 3
Čl. 10	- Přeměna členství	str. 4
Čl. 11	- Rozdělení družstevních podílů.....	str. 4
Čl. 12 - 13	- Členská práva a povinnosti	str. 4
Čl. 14	- Členské vklady	str. 6
Čl. 15	- Pořizovací další čl. vklad.....	str. 6
Čl. 16	- Dodatečný další čl. vklad.....	str. 7
Čl. 17	- Převod družstevního podílu.....	str. 7
Čl. 18	- Převod části družstevního podílu	str. 7
Čl. 19	- Zánik členství	str. 7
Čl. 20	- Dohoda	str. 8
Čl. 21	- Vystoupení	str. 8
Čl. 22	- Přechod družstevního podílu.....	str. 8
Čl. 23	- Vyloučení člena	str. 9
Čl. 24	- Zánik členství likvidací družstva.....	str.10
Čl. 25	- Zánik společného členství manželů.....	str.10
Čl. 26	- Vypořádací podíl.....	str.10
Čl. 27	- Splatnost vypořádacího podílu.....	str.11
Čl. 28	- Seznam členů.....	str.12
Část IV.	- Přidělování bytůstr.12
Čl. 29 - 30	- Přidělování bytů	str. 12
Čl. 31	- Změna rozhodnutí o přidělení bytu	str. 13

Čl. 32	- Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu.....str. 13
Čl. 33	- Přenechání družstevního bytu (nebyt. prostoru) do nájmu na určitou dobustr. 13
Část V	- Nájem družstevního bytu (nebyt.prostoru).....str. 13
Čl. 34	- Vznik nájmu družstevního bytu (nebyt.pr.).....str. 13
Čl. 35 - 41	- Práva a povinnosti z nájmu bytustr. 14
Čl. 42 - 44	- Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytustr. 17
Čl. 45 - 48	- Společný nájem družst. bytu manžely str. 18
Čl. 49	- Podnájem bytu (části bytu).....str.19
Čl. 50 - 51	- Výměna bytustr.20
Čl. 52	- Zánik nájmu družst.bytustr.21
Čl. 53	- Bytové náhradystr.21
Čl. 54	- Nájem nebytových prostorstr.21
Čl. 55	- Zajištění řádného využití bytů str.21
Čl. 56	- Sloučení bytůstr.22
Čl. 57 - 58	- Rozdělení bytů.....str.22
Část VI	- Orgány družstva str.23
Čl. 59 – 69	- Orgány družstva.....str.23
Čl. 70 - 73	- Shromáždění delegátů.....str.26
Čl. 74 - 77	- Představenstvostr.30
Čl. 78	- Předsedastr.32
Čl. 79	- Organizování práce představenstva..... str.32
Čl. 80	- Rozhodování o bytových otázkách.....str.32
Čl. 81	- Řízení běžné činnosti družstva.....str.33
Čl. 82	- Ředitel družstva..... str.33
Čl. 83 - 85	- Kontrolní komise.....str.33
Čl. 86	- Samosprávastr.35
Čl. 87 - 90	- Členská schůze samosprávy.....str.35
Čl. 91 - 93	- Výbor samosprávy.....str.37
Čl. 94	- Zastupování družstva ve spol.vlastníků.....str.39
Část VII.	- Hospodaření družstva str.33
Čl. 95	- Financování činnosti družstva.....str.39
Čl. 96	- Bytové hospodářství..... str.39
Čl. 97	- Ostatní hospodaření..... str.40

Čl. 98	- Základní kapitál.....	str.40
Čl. 99	- Fondy,rezerva a DZ na opravy a údržbu BF....	str.40
Čl.100	- Nedělitelný fond.....	str.41
Čl.101	- Fond členských podílů.....	str.41
Čl.102	- Fond družstevní výstavby.....	str.41
Čl.103	- Statutární fond bytového hospodářství.....	str.42
Čl.104	- Dlouhodobá záloha na opravy a dod.investice	str.42
Část VIII.	- Zrušení a likvidace družstvastr.42
Čl.105 –109	- Zrušení a likvidace družstva.....	str.43
Část IX.	- Společná ustanovenístr.43
Čl. 110	- Společná ustanovení.....	str.43
Čl. 111	- Podněty členů	str.44
Čl. 112	- Doručení.....	str.44
Čl. 113	- Počítání času.....	str.44
Část X.	- Přechodná a závěrečná ustanovenístr.45
Čl. 114 – 116		

Přílohy :

- 1) Směrnice č.1/2011 o stanovení výše nájmu a úhradě za služby spojené s užíváním bytu
- 2) Úhrada za úkony správy SBD

STANOVY

bytového družstva

Část I.

Základní ustanovení

čl. 1

Firma přijala název **Stavební bytové družstvo Litoměřice** a má sídlo v Litoměřicích, Novobranská 10/135 , PSČ 412 01.

Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném KS Ústí n/L, v oddílu Dr 26, č.vl 317 a má přiděleno identifikační číslo 00227684 . Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

čl. 2

- 1) 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.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Část II.

Činnost družstva

čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostory , na správě a provozu bytů, které jsou ve vlastnictví členů družstva a jiných osob než členů družstva a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je především organizování přípravy a provádění výstavby, provozu bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.

Družstvo

- a) staví, popřípadě zabezpečuje výstavbu bytů v družstevních domech, jakož i výstavbu nebytových prostor, které pronajímá svým členům,

- b) staví, popřípadě zabezpečuje výstavbu bytů, rodinných domků a nebytových prostor do vlastnictví jiných osob,
- c) přiděluje družstevní byty a nebytové prostory do nájmu,
- d) provádí, popřípadě zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů a to pro své členy, tak i pro jiné osoby,
- e) poskytuje popřípadě zabezpečuje plnění spojené s bydlením a to pro své členy, tak i pro jiné osoby,
- f) vykonává i jiné činnosti schválené představenstvem družstva.

Část III.

Členství v družstvu

čl. 4

Vznik členství

Členy družstva mohou být pouze zletilé fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky. Nezletilé osoby se mohou stát členy pouze dědictvím. Členství právnických osob je vyloučeno.

čl. 5

- 1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného, jehož výši stanoví představenstvo a základního členského vkladu ve výši 1.000,- 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 členu doručeno doporučeným dopisem. Nepřijetí za člena družstvo nezdůvodňuje.
- 3) Družstvo vrátí část zápisného a členský vklad občanu, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

čl.5a

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

čl. 6

Přechod a převod členství

- 1) Smrtí člena přechází jeho členství na dědice, kterému připadl základní družstevní podíl. Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, stane se členem družstva dědic určený dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu. Členem družstva z titulu dědění se může stát i fyzická osoba, která nemá na území ČR trvalý pobyt.

- 2) Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu nebo jejich část podle čl.18 na fyzickou osobu, jsou-li splněny podmínky vzniku členství stanovené v čl. 4.
- 3) Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu a úhradou zápisného. Členství přechází i jiným způsobem, stanoveným zákonem.

čl. 7

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského 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.

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 tomto 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 splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

čl. 10

Přeměna členství

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

čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem 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

Členská práva

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 družstevního nebytového prostoru 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 (družstevního nebytového prostoru), 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 (družstevního nebytového prostoru) 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 (družstevních nebytových prostor);

- 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 (družstevního nebytového prostoru) 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. 13 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) splnit další členský vklad podle čl. 15, popř. čl. 16 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 podle čl. 40) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) 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 nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu 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 nebytový prostor 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 družstevního nebytového prostoru 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 družstevního nebytového prostoru 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. 14 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15 a čl. 16.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1 000,- 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 nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný organ družstva.
- 5) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
- 6) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
- 7) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů.

čl. 15 Pořizovací další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.
- 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. 16
Dodatečný další členský vklad

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

čl. 17
Převod družstevního podílu

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 3) Podpisy dokladů o převodu musí být ověřeny, je možnost nahradit podpisem před pověřeným pracovníkem družstva.

čl. 18
Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl.11 na jiného člena.

čl. 19
Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;
 - d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;

- i) doručení vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
 - j) převodem bytu do osobního vlastnictví podle zvláštního zákona;
 - k) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 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.
 - c) neobnovuje se členství v orgánech družstva.

čl. 20

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. 21

Vystoupení

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

čl. 22

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 přihlédne při vypořádání dědictví.

čl. 23

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženímhodným 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:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) 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 a 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 neudělí 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. 24

Zánik členství likvidací družstva

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

čl. 25

Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů,
 - b) dohodou rozvedených manželů,
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
- 4) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace, popř. jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 5) Společné členství manželů zaniká převodem bytu do vlastnictví.

čl. 26

Vypořádací podíl

- 1) 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 podle čl. 32) 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:
 - ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dalšímu členskému vkladu podle čl. 16 (dodatečnému);
 - cb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splnění vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru), a člen neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16 (dodatečný);
 - cc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyl nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
 - cd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
 - ce) nule, pokud vznikl nulový rozsah splnění vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.

čl. 27

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 určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 26 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.

čl. 28

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
 - b) 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.

Část IV.

čl. 29

Přidělování bytů

Byty přiděluje předseda členům na návrh představenstva.

čl. 30

- 1) Před přidělením bytu družstvo vyzve písemně člena ke splacení členského vkladu podle čl.14 a při přidělení uvolněného bytu podle čl.15,16, lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě členský podíl podle odst. 1 nebo odmítne-li písemně přidělení bytu předseda a popř. představenstvo mu byt nepřidělí.

čl. 31

Změna rozhodnutí o přidělení bytu

Předseda družstva může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, jestliže členu k přidělenému bytu nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy. Nový příděl se považuje za realizaci původního přidělu.

čl. 32

Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu

- 1) Předseda může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy :
 - a) člen na výzvu družstva neuhradil ve stanovené lhůtě doplatek členského vkladu podle čl.14,15,16.
 - b) člen odmítl převzít byt, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené představenstvem.
- 2) Rozhodnutí o zrušení právoplatného rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti rozhodnutí podle odst. 1 se může člen odvolat. Odvolání má odkladný účinek.
- 3) V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 1 vzniká členovi nárok na vrácení zálohového členského vkladu sníženého o základní členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

čl. 33

Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

- 1) Předseda může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt občanovi popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může předseda přenechat byt tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu dle čl.14. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu se určí ve smlouvě

Část V.

Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

čl. 34

Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). 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 (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva,
 - b) převodem členských práv a povinností podle čl.17. nebo převodem části členských práv a povinností podle čl.18,
 - c) na základě dohody o výměně bytu,
 - d) na základě zdědění členského podílu.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu a rozsah užívání, výšku nájemného a výši úhrady za plnění spojené s užíváním bytu. Nájemní smlouva musí být uzavřena písemně.

čl. 35

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1) 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.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 4) 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.
- 5) 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. 36

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání. To neplatí získá-li člen byt převodem podle čl.6, odst.2.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí člen - nájemce (společní nájemci). Opravami a běžnou údržbou se rozumí opravy a výměny veškerých zařízení a vybavení bytů včetně vstupních dveří se zárubní mimo zábradlí balkonů a lodžii.

Zejména jde o opravy a výměny :

- Ø hygienických zařízení a jejich příslušenství
 - Ø vnitřních stěn, podlah a stropů bytu
 - Ø přívodu a rozvodu elektřiny vč. hlavního jističe a elektroměru , i když jsou umístěny mimo byt
 - Ø odboček vodovodního potrubí od společného rozvodu teplé a studené vody vč. uzavíracího ventilu, vodoměru a baterií
 - Ø odboček plynového potrubí vč. hlavního uzávěru a plynoměru
 - Ø oken
 - Ø lokálních, etážových topení a topných systémů sloužících pro jeden byt včetně jejich příslušenství (kamna, kotle, plynová kamna, sporáky)
 - Ø potrubí sanitárních až ke společné stoupačce
 - Ø slaboproudých zařízení vč. vedení (domácí, státní telefon, zvonek, zásuvky STA a kabelových sítí)
 - Ø zařízení na přípravu TUV (karmy, boilers, průtokové ohřívače) včetně příslušenství
 - Ø poštovních schránek
- 3) Výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.
 - 4) Výbor samosprávy může stanovit, že některé opravy a údržba v bytech budou hrazeny z DZO. Podmínkou je dostatečná výše DZO a souhlas představenstva.
 - 5) Členská schůze samosprávy může 2/3 většinou stanovit, že některé další opravy neuvedené v odst.2 hradí člen - nájemce bytu a nebo stanovit částku, kterou je povinen přispět.

čl. 37

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, 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 závad.

- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
- 4) 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.
- 5) Člen odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvu nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

čl. 38

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

čl. 39

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

čl. 40

Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

čl. 41

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

čl. 42

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru)

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů na správu a provoz objektu za stanovené období a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru).
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) stanoví představenstvo podle přílohy č.1 těchto stanov s přihlédnutím k předpokládaným nákladům .
- 3) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 97, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně předem nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.
- 4) Rozdíl mezi zálohou na nájemné a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu (nebytového prostoru) za kalendářní rok, vyúčtuje družstvo se samosprávou nejpozději do 30. 6. následujícího roku. Poplatek hrazený v nájemném na správu družstva se do vyúčtování nezahrnuje.
- 5) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí dle směrnice družstva nejpozději do tří měsíců poté, kdy bude družstvu známá skutečná výše výdajů za tato plnění.
- 6) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 4 a 5 družstvo členovi vrátí nejpozději do šedesáti dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je člen povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek.
- 7) a) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) do pěti dnů po splatnosti je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši 1 promile denně resp. úrok z prodlení, stanovený právním předpisem.
b) Pokud nájemce družstevního bytu neuhradí včas nájemné nebo vyúčtování služeb může mu družstvo, po předchozím písemném upozornění a poskytnutí další 30 denní lhůty přerušit dodávku některých (i všech) plnění spojených s užíváním bytu. Zejména dodávku elektrického proudu, plynu i dalších služeb. V takovém případě nevzniká nájemci bytu právo na slevu nájemného, ale naopak povinnost uhradit družstvu náklady s tímto postupem spojené. Opakované svémocné napojení na přerušenu dodávku se považuje za jiný důležitý důvod k vyloučení z družstva.

- 8) Součástí nájemného je částka určená na tvorbu rezervy na opravu a údržbu nebo dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné a investice v domě. Zůstatek rezervy na opravu a údržbu nebo dlouhodobé zálohy na opravu a dodatečné investice se převádí do příštího roku a do vyúčtování se nezahrnuje.
- 9) Spolu se zálohou na nájemné a zálohou za plnění poskytovaná s užíváním bytu hradí člen na jeho byt připadající částku úmoru a úroku investičního úvěru poskytnutého družstvu peněžním ústavem na výstavbu.
- 10) Nedílnou přílohou č.1 těchto stanov je Směrnice družstva o nájemném a úhradě za plnění spojená s užíváním bytu.

čl. 43

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
- 2) Stejně právo má člen - nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.
- 4) Ztráta příjmu družstva na základě slevy z nájemného se zahrnuje do hospodářského výsledku základní jednotky bytového hospodářství.

čl. 44

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

čl. 45

Společný nájem družstevního bytu manželů

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

Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

čl.46

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

čl. 47

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- 1) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- 2) dohodou rozvedených manželů - společných členů družstva, popřípadě rozhodnutím soudu,
- 3) smrtí jednoho z manželů,
- 4) zánikem nájmu družstevního bytu.

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) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
- 4) Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále užívat byt jako člen družstva, zaniká společný nájem i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící 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 povinnosti podle čl.13 a je důvodem k použití postupu podle čl. 23.
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

čl. 50

Výměna bytu

- 1) Člen-nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem představenstva družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu čl. práv a povinností. Představenstvo dohodu o výměně bytů neschválí, jestliže ten, na koho mají být převedena členská práva a povinnosti není zletilý, pokud již členem některého družstva není. 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 i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor 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 účinnosti 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 účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.
- 4) Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů a uzavření nájemní smlouvy.
- 5) Výměna družstevního bytu za byt ve vlastnictví nebo za nemovitost se považuje za převod členských práv podle čl. 6, odst.2.

čl. 51

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

čl. 52

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl.19,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- c) 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) převedením bytu do vlastnictví člena podle zvláštního zákona,
- f) převodem členských práv k bytu podle čl. 6.

čl. 53

Bytové náhrady

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

čl. 54

Nájem nebytových prostor

O nájmu družstevních nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

čl. 55

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
- 2) Zjistí-li družstvo, že člen přidělený byt bez vážných důvodů vůbec neužívá anebo jej užívá jen občas, popřípadě že užívá dva byty, vyzve člena, aby byt řádně užíval nebo provedl takové dispozice s bytem, které podle stanov jsou přípustné, nebo byt odevzdal družstvu. Nestane-li se tak, družstvo požádá soud o přivolení k výpovědi nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru).

- 3) Byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem předsedy představenstva družstva.
- 4) O trvalém užívání bytu k jiným účelům než k bydlení rozhoduje představenstvo. Trvalé užívání bytu k jiným účelům než na bydlení upravuje zvláštní předpis. Náklady s tím spojené hradí žadatel.

čl. 56

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. 57

Rozdělení bytu

Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.

- 1) Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru. Byt získaný rozdělením družstvo přiděluje podle pořadníku. Mimo pořadník přiděluje představenstvo družstva tento byt, jestliže k rozdělení bytu dojde na návrh člena - nájemce družstevního bytu ve prospěch příbuzného v přímé řadě, sourozence nebo jiných osob, žijících s nájemcem ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let, za předpokladu, že jsou členy družstva.

čl. 58

- 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.

Část VI.

Orgány družstva

čl. 59

Orgány družstva jsou :

- a) Shromáždění delegátů
- b) Představenstvo
- c) Kontrolní komise
- d) Předseda představenstva
- e) Členská schůze samosprávy
- f) Výbor samosprávy

čl. 60

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.

čl. 61

Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

čl.62

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva 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. 63

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen později tj. dodatečně, končí jeho volební období současně s ostatními členy orgánu.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

čl. 64

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. 65

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat 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, oprávněný k tomu podle stanov. U členů představenstva je to představenstvo a u členů kontrolní komise je to kontrolní komise. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
- 3) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
- 4) Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 5) Ustanovení odst. 2, 3, 4 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
- 6) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna ,případně poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce, zásady uzavírání smluv a finanční plán odměn je schvalován shromážděním delegátů.

čl. 66

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k

porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

čl. 67

- 1) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

čl. 68

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl. Pro SD platí ustanovení čl.70.
- 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.
- 3) Jednání jsou neveřejná. Předsedové orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 4) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

čl. 69

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) V zápise se jmenovitě uvedou členové představenstva a kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení
- 4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu
- 5) Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného

odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva podobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

čl. 70

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
 - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;
 - d) **rozhodovat** o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
 - i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
 - k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - l) rozhodovat o přeměně družstva;
 - m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
 - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
 - o) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
 - p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
 - q) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, rozhodovat o pravidlech pro sestavování evidence pořadí uchazečů o družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, schvalovat výši poplatku na správu družstva;
 - r) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - s) schvalovat statuty fondů;
 - t) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
 - u) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
- 3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.

- 4) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
- 5) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně, svolá jej vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zasloupanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.
- 11) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva;
 - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit;
 - c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů;
 - d) program shromáždění delegátů.
- 12) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

- 13) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
- 14) 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. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

čl. 71

- 1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.
- 3) Každý delegát má jeden hlas.
- 4) 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.
- 5) Shromáždění delegátů se usnází většinou hlasů přítomných delegátů, pokud jiný právní předpis nevyžaduje vyšší počet potřebných hlasů.
- 6) V případě rozhodování o
 - a) uhrazovací povinnosti;
 - b) zrušení družstva s likvidací; nebo
 - c) přeměně družstvaje shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.
- 7) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
- 8) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.
- 9) 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
- 10) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 11) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov;
 - b) zrušení družstva s likvidací;

- c) přeměnu družstva;
 - d) 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 zaslou 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.
 - 14) V naléhavém případě je možno hlasovat per rollam s výjimkou záležitostí podle odst 6, a,b,c.

Čl. 72

- 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 počtu 50 členů.) Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
- 2) 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.
- 3) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
- 4) 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.
- 5) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
- 6) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.
- 7) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
- 8) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění

- 9) 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 vyrozumí 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. 73

- 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. 74

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) 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.

- 3) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

čl. 75

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. 76

- 1) Představenstvo má 5 členů .
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
- 6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 7) Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy).

čl. 77

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořadí jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 4) V naléhavém případě je možná hlasování per rollam.

čl.78

Předseda

- 1) Předseda je orgánem družstva a přísluší mu :
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
 - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách,
 - c) řídit běžnou činnost družstva (pokud je pracovníkem družstva).
- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

čl. 79

Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda představenstva :

- 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 předepsána písemná forma.

čl. 80

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá:
 - a) budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. e);
 - b) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. f), popř. k bytové náhradě;
 - c) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu;
 - d) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu.
- 2) Předseda dále:
 - a) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 49;
 - c) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení.

- 3) O žádosti členů podle odst. 2 rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
- 4) O své činnosti podle odst. 1 a 2 informuje předseda představenstvo.

čl. 81

Řízení běžné činnosti družstva

- 1) Pokud je předseda pracovníkem družstva, řídí jeho činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně-právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.
- 2) Není-li předseda pracovníkem družstva, řídí běžnou činnost družstva ředitel družstva, jmenovaný představenstvem.

čl. 82

Ředitel družstva

- 1) Ředitele schvaluje do funkce představenstvo družstva.
- 2) Ředitele odvolává představenstvo družstva.
- 3) Ředitel řídí a organizuje běžnou činnost družstva a jedná jménem družstva ve všech záležitostech, pokud podle stanov nepřísluší jiným orgánům družstva.
- 4) Ředitel písemně pověří svého zástupce v rozsahu všech práv a povinností.
- 5) Ředitel je v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně-právních předpisů a ostatních obecně závazných právních norem.
- 6) Ve své činnosti zabezpečuje zejména úkoly vyplývající z usnesení SD a představenstva.
- 7) Představenstvo udělí řediteli družstva prokuru a ta bude zapsána ve Veřejném rejstříku.

čl. 83

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva a ředitele družstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo a ředitel jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověřený člen kontrolní komise je oprávněn se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.

- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednáání 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. 84

- 1) Kontrolní komise má 3 členy a může mít 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
- 6) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 7) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 8) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

čl. 85

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

čl. 86

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví počet a okruh její působnosti.
- 2) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle druhů práv, vyplývajících z jejich majetkové účasti v družstvu a okruhu působnosti samosprávy.

Podle druhů práv se zařazují samostatně :

- Ø členové - nájemci družstevních bytů a nebytových prostor (samosprávy bydlících),
 - Ø členové žádající o přidělení bytu nebo nebytového prostoru (samosprávy nebydlících),
 - Ø členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.
- 3) Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.
 - 4) Orgány družstva, zajišťující činnosti samosprávy jsou:
 - Ø u samospráv nájemníků členská schůze a výbor samosprávy.
 - Ø u samospráv nebydlících členská schůze.
 - 5) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle příslušného zákona, ztrácejí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek. Členové samosprávy se v tomto případě podílejí na rozhodování společenství vlastníků jednotek způsobem stanoveným představenstvem družstva.
 - 6) Jednotlivé družstevní domy, rodinné domky a nebytové prostory postavené podle samostatné projektové a rozpočtové dokumentace, jejichž výstavba byla samostatně financována, tvoří na sobě ekonomicky nezávislá střediska bytového hospodářství samosprávy.

čl. 87

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva,
 - b) projednává návrh hospodářského plánu samosprávy v členění na jednotlivá střediska domovního hospodářství,

- c) projednává výsledky hospodaření jednotlivých středisek domovního hospodářství a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
- d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu tři až sedm,
- e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
- f) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem,
- g) projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce na shromáždění delegátů,
- h) rozhoduje o příp. odchýlném způsobu úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti čl.36,
- i) vyjadřuje se 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.

čl. 88

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 2) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
 - b) představenstvo družstva
 - c) delegát samosprávy
- 3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 5) 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 ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

čl. 89

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl.87 odst.2, písm.i) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
- 2) 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 však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje

souhlas dvou třetin přítomných členů. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při rozhodování podle čl.87,odst.2,písm. h) a i).

čl. 90

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen, uživatel družstevního bytu a nebytového prostoru, 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 samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může 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 samosprávy.
- 4) Člen, který má v jednom a tomtéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem - společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho členství 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 (manželů - společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1 - 4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

čl. 91

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy.
- 2) Výbor samosprávy zejména:
 - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
 - b) sleduje technický stav objektů středisek domovního hospodářství, upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů středisek domovního hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
 - e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh hospodářského plánu v členění na jednotlivá střediska domovního hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu,

- f) zajišťuje plnění hospodářského plánu jednotlivých středisek domovního hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
 - g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění služeb, jejichž poskytování je s užíváním družstevního bytu nebo místnosti nesloužící k bydlení spojeno,
 - h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání rezervy na financování údržby a investic jednotlivých středisek domovního hospodářství.
 - i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření jednotlivých středisek domovního hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - j) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu),
 - k) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko,
 - l) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
 - n) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
 - o) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl.90 odst. 2, písm. h) a i),
 - p) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání nebytového prostoru do nájmu na určitou dobu a k přenechání bytu nebo jeho části k jiným účelům.
- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků bytů, ztrácí výbor samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Výbor samosprávy se v tomto případě podílí na rozhodování společenství vlastníků prostřednictvím zmocněnce družstva.

čl. 92

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

čl. 93

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru informováni obvyklým způsobem nejméně tři dny před konáním schůze.
- 4) Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.

- 5) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka nebo správce samosprávy. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

čl. 94

Zastupování družstva ve společenství vlastníků (platí pro případy, kdy nevzniká právnická osoba podle zákona)

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda družstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.
- 2) Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

Část VII.

Hospodaření družstva

čl. 95

Financování činnosti družstva

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

čl. 96

Bytové hospodářství

- 1) Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je bytový dům, nebo objekty, jejichž stavba byla financována samostatně. Představenstvo může svým rozhodnutím zřídit další ekonomická střediska bytového hospodářství na základě důvodů hodných zvláštního zřetele.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek a z jiných zdrojů.
- 3) Zálohové platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (místnosti nesloužící k bydlení) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených nejvyšším orgánem družstva.
- 4) Přebytek nebo schodek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva na návrh členské schůze samosprávy.

- 5) Člen družstva je povinen přispívat na úhradu schodku z hospodaření střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt nebo místnost nesloužící k bydlení.

čl. 97

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků, příp. 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 nejvyššího orgánu družstva.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí nejvyššího orgánu z nedělitelného fondu.
- 5) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne nejvyšší orgán družstva o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující družstevní podíl. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek družstevního podílu.

čl. 98

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn členských a dalších vkladů, které členové splatili, nebo k jejichž splacení se zavázali.
- 2) Výše základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50 000,- Kč.

čl. 99

Fondy , rezerva a dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytového fondu

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování své činnosti, zejména rezervu a dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu bytového fondu .
- 2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských vkladů, fond družstevní výstavby, základní fond bytového hospodářství, další zajišťovací fondy a rezervu a dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu HIM.
- 3) Tvorba a použití fondů, rezervy a dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími předpisy, schválenými nejvyšším orgánem družstva.

čl. 100

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodářství. Družstvo doplňuje tento fond nejméně 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. 500.000,-Kč.
- 2) Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití (nejsou uloženy na zvláštním účtu).
- 3) Zdroje nedělitelného fondu lze použít na úhradu ztráty střediska ostatního hospodářství, k převodu do jiného fondu ze zisku. Fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

čl. 101

Fond členských vkladů

- 1) Fond členských vkladů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na členský vklad a aktivací splaceného investičního úvěru poskytnutého na družstevní výstavbu.
- 2) Prostředky fondu lze použít na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, k vrácení členského vkladu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu dále na financování investičních výdajů spojených s technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku.
- 3) Zdroje fondu se používají na částečnou úhradu při převodu družstevního bytu (místnosti nesloužící k bydlení) z družstevního do vlastnictví člena-nájemce podle platných předpisů.
- 4) Fond členských vkladů se eviduje podle středisek bytového hospodářství (bytových objektů) a v rámci nich podle jednotlivých členů.

čl. 102

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, příp. převodem z jiných kapitálových fondů nebo fondů ze zisku. Dále se tvoří i z příspěvků jiných právnických či fyzických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu za účelem vybudování nebytových vestavěných zařízení.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.
- 3) Zdroje fondu se použijí na částečnou úhradu při převodu družstevního bytu (místnosti nesloužící k bydlení) z družstevního vlastnictví do vlastnictví člena-nájemce podle platných předpisů.
- 4) Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů).

čl. 103

Statutární fond bytového hospodářství

- 1) Statutární fond bytového hospodářství se tvoří z přebytků hospodaření středisek bytového hospodářství.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty střediska bytového hospodářství, příp. střediska ostatního hospodaření, k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při vypořádání vlastníka jednotky podle jiného právního předpisu.
- 3) Základní fond bytového hospodářství se eviduje odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

čl. 104

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.
- 4) Nevyčerpaná záloha se převádí do příštího roku.
- 5) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 14 odst. 4, převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 15.
- 6) Zálohu nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.
- 7) Záloha se vede podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Část VIII.

Zrušení a likvidace družstva

čl. 105

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

čl.106

- 1) O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
- 2) Toto rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.

- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 4) Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
- 5) 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.

čl.107

- 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) nesplňuje 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. 108

- 1) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

čl.109

- 1) 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.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 4) 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.

Část IX.

Společná ustanovení

čl. 110

Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých

orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.

čl. 111

Podněty členů

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

čl. 112

Doručení

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl;
 - c) 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. 113

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 pochybnost za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část X.

Přechodná a závěrečná ustanovení

čl. 114

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. 115

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

čl. 116

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním delegátů dne 30.11.2013 a nabývají účinnosti dnem 1.1.2014. Účinnost těchto stanov je vázána na účinnost zákona č. 89/2010 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.

**Představenstvo
Stavebního bytového družstva Litoměřice**

SMĚRNICE č.1/2011

o stanovení výše nájmu a úhradě za služby spojené s užíváním bytu

Tato směrnice stanoví způsob určení ekonomického nájmu za byt pro družstevníky - nájemce a vlastníky bytu ve správě družstva.. Zahrnuje i rozvržení úhrady za plnění služeb poskytované v souvislosti s užíváním bytu.

čl. 1

VYMEZENÍ POJMŮ

1. Podlahová plocha bytu.

Rozumí se plocha všech místností bytu t.j. plocha obytných místností včetně plochy příslušenství kromě balkonu a lodžie.

2. Užitková plocha bytu.

Rozumí se součet ploch všech jeho místností užívaných výhradně nájemcem bytu včetně plochy balkonů a lodžii upravené dle odst. 3. Plochy domovního vybavení včetně sklepů se nezapočítávají.

3. Započtení architektonických doplňků.

Plocha těchto doplňků se započte tak, že užitková plochy bytu se zvětší o :

- 60 % plochy lodžie zčásti zapuštěné
- 55 % plochy lodžie zcela předsunuté
- 50 % plochy lodžie zcela zapuštěné
- 30 % plochy balkonů
- 15 % plochy terasy

čl. 2

ZPŮSOBY ROZPOČÍTÁVÁNÍ NÁKLADŮ

1. Podle užitkové plochy.

Náklady se rozpočítávají podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě.

2. Podle podlahové plochy.

Náklady nebo jejich část se rozpočítávají podle poměru podlahové plochy bytu k součtu podlahových ploch všech bytů v domě.

3. Podle počtu osob.

Náklady se rozvrhnou na základě podílu průměrného počtu osob v bytě k celkovému průměrnému počtu osob v domě za rok. Za člena domácnosti se pro tyto účely považují všechny osoby v bytě trvale hlášené včetně dětí a dále i jiné osoby, které s nájemcem či vlastníkem byt užívají celkem po dobu nejméně 3 měsíců v roce.

4. Podle měření.

Voda :

Rozvržení nákladů se provede na základě poměru spotřebovaných jednotek v bytě (údaj vodoměru v m³) k součtu jednotek celkové spotřeby v domě - měřené jednotce.

Teplá užitková voda :

Náklady na teplo k přípravě TUV se rozdělí na složku základní ve výši 30 % a spotřební ve výši 70 % nákladů. Základní se rozdělí na byty dle podlahové plochy a spotřební podle

měření.

Teplo :

Při vyúčtování nákladů na teplo se postupuje podle zásad platných pro instalovaná poměrová měřidla. V případě, že používaná měřidla využívají rozdělení na složku základní a spotřební činí základní složka 40 % a spotřební 60 % nákladů. Základní složka se rozdělí podle podlahových ploch a spotřební podle měření zjištěného podílu na celkové spotřebě tepla v domě – měřené jednotce.

čl. 3

NÁJEMNÉ

Zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům a to ve výši, o které rozhodne představenstvo družstva a nezahrnuje zisk.

Oprávněné náklady – rozpočítávání :

1. Splátka investičního úvěru vč. úroků (anuita) – podle užitkové plochy
2. Další úvěry včetně úroků - podle užitkové plochy
3. Náklady na opravu a údržbu domu (BF) - podle užitkové plochy
4. Výdaje na techn. zhodnocení domu (BF) – podle užitkové plochy
5. Pojištění, daně a náklady spojené s pozemky - podle užitkové plochy
6. Správní poplatky SBD - na byt
7. Správní poplatky na samosprávu - na byt
8. Ztráta z hospodaření domu (BF) - podle užitkové plochy

čl. 4

SLUŽBY A JEJICH ROZÚČTOVÁNÍ

Náklady na služby spojené s užíváním bytu jsou dány rozhodnutím cenového orgánu, sjednanými smlouvami a jejich konečná výše je určena vyúčtováním dodavatele.

9. El. energie spol. prostor, výtahů a jiných zařízení - podle užitkové plochy
10. Ostatní provoz - na byt
11. Vodné - podle měření (nebo podle počtu osob)
12. Stočné, odvoz splašků čištění žumpy - podle měření (nebo podle počtu osob)
13. Teplá užitková voda - podle měření (nebo podle počtu osob)
14. Teplo - podle měření (nebo podlahové plochy)
15. Další služby + zaokrouhlení - na byt

Poznámka :

Způsob vyúčtování uvedený u položek 12, 13, 14 a 15 v závorce se použije pouze v případě, že není instalováno měření nebo není možno použít měření příslušné položky.

čl. 5

ÚHRADA ZA PRÁDELNU A MANDL

Není součástí měsíční úhrady, ale vybírá se hotově od uživatelů podle evidence použití příslušného zařízení. Samospráva stanoví sazbu usnesením členské schůze.

čl. 6

ZMĚNY NÁJEMNÉHO A ZÁLOH

Družstvo je oprávněno změnit měsíční nájem a zálohy na služby vždy, když dojde ke změně podmínek, za kterých byly nájem a záloha na služby stanoveny nebo na základě výsledků vyúčtování služeb.

čl. 7

TERMÍNY A METODIKA VYÚČTOVÁNÍ

1. Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, nejpozději do 25. dne běžného měsíce. Nezaplatí-li člen do dne splatnosti je povinen zaplatit poplatek z prodlení.
2. Hospodářský výsledek ve výkazu hospodaření domu (BF) se zaúčtuje podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
3. Položky předpisu nájemného č. 9 - 15 - služby zúčtuje družstvo s uživateli bytů jednou ročně a to vždy za kalendářní rok., nejpozději do 30. června následujícího kalendářního roku.

čl. 8

ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

A. Pro měření spotřeby vody

Kontrolní odpočet se provádí v polovině a na konci kalendářního roku. Den odpočtu musí být zveřejněn 8 dní předem způsobem v domě obvyklým.

Řešení závad :

1) Při nahlášení nebo zjištění vadného vodoměru se provede výměna a účtuje se spotřeba podle nového měřiče. Použije se údaj spotřeby za to pololetí, které bylo bezchybně změřeno a vynásobí se 2 x . V případě, že ani toto nebude možné použije se spotřeba bytu za minulý rok.

2) V případě zjištění neoprávněné manipulace zejména porušení plomby, záměny vodoměru nebo jiné manipulace s vodoměrem bude účtována spotřeba na osobu a rok. U SV - 50 m³ a u TUV - 25 m³.

3) V případě, že při odečtu uživatel bytu neumožní odečet vodoměru :

· k 31.12. běžného roku. Spotřeba bude stanovena jako dvojnásobek spotřeby za 1. pololetí

· po celý rok. Bude účtována spotřeba na osobu a rok při centrální přípravě TUV ve výši SV - 38 m³ a TUV - 18 m³.

· při individuální přípravě TUV ve výši SV - 46 m³.

V případě, že dojde k rozporu v počtu osob v podkladech samosprávy rozhodných pro vyúčtování, lze skutečný stav v počtu osob doložit prohlášením minimálně 2/3 spolubydlících v příslušném vchodu.

V případě reklamace přesnosti vodoměru při měření spotřeby se provede tzv. litrová zkouška odbornou firmou. Při zjištění závady vodoměru (průkazné) postupuje se podle čl.8, A.,bod 3. Na žádost uživatele lze vodoměr přezkoušet v certifikované zkušebně. Při zjištění, že vodoměr je vadný hradí náklady samospráva. V opačném případě uživatel bytu.

B. Pro měření spotřeby tepla

Den kontrolního odpočtu spotřeby tepla musí být zveřejněn nejpozději 8 dní předem a to způsobem v domě obvyklým. V případě, že nebude umožněn přístup do bytu bude účtována spotřební složka o 30 % vyšší než je průměrná hodnota na 1 m² podlahové plochy měřených bytů.

čl. 9

Tato směrnice platí od **1. 6. 2011** a nahrazuje směrnici č.1/2007

Příloha stanov č.2

Stavební bytové družstvo, Novobranská 10, Litoměřice

Základní členský vklad

1.000,- Kč

POPLATKY za služby správy SBD

podle usnesení P-SBD Litoměřice upravené v souvislosti
s přijetím zákona o dani z přidané hodnoty č. 235/2004 Sb. v plném znění.

<u>Členské poplatky</u>	bez daně	21 % DPH	Celkem
- zápisné člena	550,-	116,-	666,- Kč
- poplatek nebydlícího člena (rok)	150,-	32,-	182,- Kč
<u>Převod členských práv</u>			
dohodou převod			
- na děti, rodiče, sourozence	950,-	200,00	1 150,- Kč
- na manžele(ku) se spol. členstvím	950,-	200,00	1 150,- Kč
- na ostatní osoby (cizí)	9 500,-	1 995,-	11 495,- Kč
- členství nebydlících	950,-	200,-	1 150,- Kč
dědictvím			
- na manžela(ku) bez spol. členství, děti, rodiče	500,-	105,-	605,- Kč
- na ostatní osoby (cizí)	975,-	205,-	1 180,- Kč
rozvodem manželství			
- dohodou rozvedených manželů, soudním rozhodnutím	500,-	105,-	605,- Kč
výměnou bytu			
- mezi nájemci družstevních bytů	975,-	205,-	1 180,- Kč
- ostatní výměny	9 500,-	1 995,-	11 495,- Kč
e) uživatel družstevní garáže	850,-	179,-	1.029,- Kč
<u>Podnájem bytu</u>			
- podnájemce člen družstva	975,-	205,-	1 180,- Kč
- podnájemce nečlen družstva	3 400,-	714,-	4 114,- Kč
- příbuzní v řadě přímé	650,-	137,-	787,- Kč
- pronájem garáže	1 050,-	221,-	1 271,- Kč
- sankce za dodat. povolení podnájmu	dvojnásobek příslušné sazby		
<u>Poskytnutí ubytování-cizinec</u>			
- děti do 15 let	5 000,-	1 050,-	6 050,- Kč
	2 500,-	525,-	3 025,- Kč
<u>Povolení sídla podnikat. subjektu</u>			
	2 500,-	525,-	3 025,- Kč

Stavební úpravy

- žádost o stavební úpravu	400,-	84,-	484,- Kč
- +50 % příplatek *	600,-	126,-	726,- Kč
- rekonstrukce bytového jádra	750,-	158,-	908,- Kč
- + 50 % příplatek *	1 125,-	236,-	1 361,- Kč

- výměna oken	375,-	79,-	454,- Kč
- + 50 % příplatek *	565,-	119,-	684,- Kč
- změna dispozice bytu (celk.rek.)	1 250,-	263,-	1 513,- Kč
- + 50 % příplatek *	1 875,-	394,-	2 269,- Kč
- žádost o povolení individ. antény (sat.)	1 200,-	252,-	1 452,-Kč
- +50% příplatek	1 800,-	378,-	2 178,-Kč
- sankce za dodatečné povolení st. úpravy trojnásobek příslušné sazby			

* uzávěrka podání stavebních úprav je poslední pondělí v měsíci do 14.00 hod
dalším žadatelům bude účtována částka 50 % k běžné žádosti

Ostatní poplatky

- ověřená kopie výpisu z obch.rejstříku	350,-	74,-	424,- Kč
- výpis z katastru nemovitostí – kopie	350,-	74,-	424,- Kč
- běžná žádost	350,-	74,-	424,- Kč
- prodej stanov SBD	25,-	5,-	30,- Kč
- duplikát členského průkazu	100,-	21,-	121,- Kč
- duplikát předpisu nájmu	100,-	21,-	121,- Kč
- duplikát nájemní smlouvy	300,-	63,-	363,- Kč
- montáž antény	1 000,-	210,-	1 210,- Kč
- energetický štítek budovy	413,-	87,-	500,- Kč
- ostatní za výkon ve prospěch členů	975,-	205,-	1180,- Kč

Platnost od 1.1.2016

Schválil:

Václav Kuchynka
ředitel S B D