

BUDOVATEL,

stavební bytové družstvo, Zlín, Bří Jaroňků 4079, PSČ 762 33

družstvo zapsáno v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl DrXXXIV, vložka 61
IČ: 000 48 861

STANOVY

2007

Rezerva na opravy a údržbu byt. fondu	čl. 108
Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice	čl. 108a)
Sociální fond	čl. 109
Pojistný fond	čl. 109a)
Řádná účetní závěrka a výroční zpráva	čl. 109b)

Část VIII.

Zrušení, likvidace a změna právní formy družstva	čl. 110
Sloučení, splynutí a rozdělení	čl. 111-112
Převod části majetku družstva	čl. 113
Likvidace družstva	čl. 114

Část IX.

Společná ustanovení	
Rozhodnutí orgánů družstva	čl. 115
Podněty členů	čl. 116
Doručování	čl. 117
Počítání času	čl. 118
Rekonstrukce a dodatečné vyhotovení spisů a jiných dokumentů	čl. 119
Výklad některých pojmů	čl. 119a)

Část X.

Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru)	čl. 120
Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu u objektů s byty (nebyt. prostorami) ve vlastnictví členů	čl. 120a)
Společenství vlastníků jednotek	čl. 120b), 120c)
Práva a povinnosti vlastníků jednotek	čl. 121-122

Část XI.

Přechodná a závěrečná ustanovení	čl. 123-125, str. 58
Přechodná ustanovení ke změnám a doplňkům stanov ze dne 15. 6. 1995	čl. 126, str. 58
Přechodná ustanovení ke změnám a doplňkům stanov ze dne 27. 5. 1996	čl. II, str. 58
Přechodná ustanovení ke změnám a doplňkům stanov ze dne 28. 5. 1997	čl. III, str. 58
Závěrečná ustanovení ke změnám stanov schválených shromážděním delegátů dne 1. 6. 2000	čl. IV, str. 58
Závěrečná ustanovení ke změnám stanov schválených shromážděním delegátů dne 24. 5. 2001	čl. V, str. 59
Přechodná ustanovení ke změnám a doplňkům stanov ze dne 22. 5. 2006	str. 59
Odkazy na obecně závazné právní předpisy	str. 60
Výňatek z vládního nařízení č. 258/1995 Sb., kterým se provádí obč. zákoník	str. 60

Úplné znění stanov družstva

BUDOVATEL, stavebního bytového družstva se sídlem ve Zlíně ze dne 20. 5. 1992 ve znění změn a doplňků schválených shromážděním delegátů družstva dne 25. 11. 1992, 15. 6. 1995, 27. 5. 1996, 28. 5. 1997, 8. 6. 1998, 1. 6. 2000, 24. 5. 2001, 23. 6. 2004, 22. 5. 2006 a dne 11. 6. 2007.

PREAMBULE

Stanovy stavebního bytového družstva Budovatel se sídlem ve Zlíně vymezují zejména základy právního postavení a činnosti družstva, jako podnikatelského subjektu založeného za účelem obstarávání bydlení pro své členy včetně poskytování s tím spojených služeb. Hlavní činností družstva je správa, údržba a provoz bytového a nebytového fondu a řešení bytových potřeb nebydlících členů družstva v nových ekonomických podmínkách.

Stanovy jsou základní vnitrodružstevní předpis závazný pro všechny členy a orgány družstva a jsou vydávány podle příslušných ustanovení obchodního zákoníku shromážděním delegátů, jako nejvyšším orgánem družstva. Vedle zákonných obsahových náležitostí týkajících se zejména obchodního jména, sídla, předmětu činnosti, podmínek pro vznik a zánik členství v družstvu a vzájemná práva a povinnosti členů a družstva včetně stanovení výše základního členského vkladu, způsobu jeho splacení případně vypořádání při zániku členství, dále vymezení struktury orgánů družstva, počet jejich členů, délku funkčního období, způsob jejich ustavení, vymezení rozhodovací pravomoci jednotlivých orgánů, včetně způsobu jejich svolávání a stanovení pravidel pro jejich jednání, je ve stanovách dále obsažena úprava práv a povinností členů vyplývajících z nájemního poměru včetně práv a povinností nového institutu člena - vlastníka bytu (nebytového prostoru).

Ve stanovách jsou dále upraveny zásady hospodaření, způsob použití zisku či úhrady případné ztráty, tvorba a použití nedělitelného fondu či dalších fondů a výše zapisovaného základního jmění družstva.

Právním základem stanov je úprava obsažená v obecné právní úpravě platné pro družstvo, jako organizačně - právní formu podnikatelského subjektu - právnické osoby - se specifickými vyplývajícími z poslání družstva, založeného na principech otevřeného a dobrovolného členství, demokratické kontroly, ekonomické samostatnosti a vlastní autonomie ve vztahu k jiným subjektům.

Družstvo a všechny jeho orgány se při své činnosti řídí platnými obecně závaznými právními předpisy, interními předpisy vydanými v rámci svěřené kompetence podle stanov zejména shromážděním delegátů, případně představenstvem družstva a těmito stanovami.

Část I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

čl. 1

Družstvo - firma přijala název: BUDOVA TEL, stavební bytové družstvo a má sídlo ve Zlíně, Bří Jaroňků 4079, PSČ 762 33 (dále jen „družstvo“)

čl. 2

- 1) Družstvo je dobrovolným společenstvím neuzavřeného počtu členů, jehož hlavním posláním je opatrovat si společnou činnost a společnými prostředky byty, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování svých bytových potřeb a tím i obecného zájmu.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Družstvo se zapisuje do obchodního rejstříku.
- 3) Družstvo může být členem zájmového sdružení - Svazu českých a moravských bytových družstev se sídlem v Praze (dále jen „Svaz“) za podmínek členství upravených ve stanovách Svazu, je-li to v zájmu družstva na základě rozhodnutí orgánu družstva podle těchto stanov. Družstvo se může případně účastnit na činnosti jiných právnických osob, zájmových sdružení či jiných institucí, působících v oblasti správy nemovitostí, bytů a nebytových prostor, je-li to v zájmu družstva na základě rozhodnutí orgánu družstva podle těchto stanov.
Družstvo je majoritním společníkem v těchto dceřiných společnostech:
a) REAL FLAT spol. s r.o. Zlín, Bří Jaroňků 4079,
b) BYTSERVIS ZLÍN spol. s r.o. Zlín, Sokolská 622,
c) COOPINVESTA spol. s r.o. Zlín, Budovatelská 4821.
- 4) Družstvo v dceřiných společnostech zastupují zvolení zmocněnci, jejichž práva a povinnosti upravují stanovy v článku 97a/, b/.
- 5) Družstvo může zakládat rozhodnutím shromáždění delegátů dceřiné společnosti s majoritní účastí družstva, případně vstupovat rozhodnutím podle těchto stanov do jiných obchodních společností nebo jiných subjektů s právní subjektivitou, které mohou být podle zákona adresáty dotace na výstavbu nájemních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a to i s menšinovým podílem na základním kapitálu těchto subjektů.⁴⁾
- 6) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami a ostatního nemovitého a movitého majetku a na správě a provozu bytů (nebytových prostor) a ostatního majetku družstva.

⁴⁾ zák. č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení ve spojení s nařízením vlády č. 481/2000 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů a nařízením vlády č. 63/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s opravami panelového domu

Podnájem bytu (části bytu)	čl. 53
Výměna bytu	čl. 54-55
Zánik nájmu družstevního bytu	čl. 56
Přidělování a nájem bytů financovaných se státní dotací	čl. 56a)
Bytové náhrady	čl. 57
Práva a povinnosti po skončení nájemního poměru	čl. 57a)
Přenechání družst. bytu (nebyt. prostoru) do nájmu na určitou dobu	čl. 58
Nájem nebytových prostor	čl. 59
Zajištění řádného využití bytů	čl. 60
Sloučení bytů	čl. 61
Rozdělení bytu	čl. 62-63

Část VI.

Orgány družstva	
Obecná ustanovení	čl. 64-73
Shromáždění delegátů	čl. 74-77
Představenstvo	čl. 78-81
Předseda družstva	čl. 82
Organizování práce představenstva	čl. 83
Rozhodování o bytových a členských otázkách	čl. 84
Rízení běžné činnosti družstva	čl. 85
Kontrolní komise	čl. 86-88
Samospráva	čl. 89
Členská schůze samosprávy	čl. 90-93
Výbor samosprávy	čl. 94-96
Správce	čl. 96a
Pomocné orgány	čl. 97
Zmocněnci (zástupci) družstva v dceř. společnostech.	čl. 97a)
Práva a povinnosti zmocněnce	čl. 97b)
Jednací řád	čl. 98

Část VII.

Hospodaření družstva	
Předmět a financování činnosti družstva	čl. 99
Bytové hospodářství	čl. 100
Ostatní hospodaření	čl. 101
Fondy a rezerva na opravy a údržbu byt. fondu a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice.	čl. 102
Základní jmění	čl. 103
Nedělitelný fond	čl. 104
Vypouští se (základní fond bytového hospodářství)	čl. 105
Fond členských podílů	čl. 106
Fond dodatečných členských vkladů	čl. 106a)
Fond družstevní výstavby	čl. 107

OBSAH

Preambule	str. 1
Část I.	
Základní ustanovení - čl. 1, 2	str. 3
Část II.	
Předmět činnost družstva - čl. 3	str. 3
Část III.	
Členství v družstvu	
Vznik členství - čl. 4	str. 4
Přechod a převod členství - čl. 5	str. 5
Společné členství manželů - čl. 6, 7	str. 5
Splynutí členství - čl. 8	str. 5
Přeměna členství - čl. 9	str. 6
Rozdělení členství - čl. 10	str. 6
Členská práva a povinnosti - čl. 11, 11a), 12	str. 6
Majetková účast člena	čl. 13
Členský podíl (členský vklad)	čl. 14-15
Dodatečný členský vklad (členský vklad k uvolněnému bytu)	čl. 16
Převod členských práv a povinností	čl. 17
Převod části členských práv a povinností	čl. 18
Odstoupení a vyřazení ze svépomocné výstavby	čl. 19-20
Zánik členství	čl. 21-26
Zánik společného členství manželů	čl. 27
Vypořádací podíl (majetkové vypořádání)	čl. 28
Členská evidence	čl. 29
Část IV.	
Pořadníky a přidělování bytů	
Sestavování pořadníků	čl. 30-33
Přidělování bytů	čl. 34
Splacení členského podílu	čl. 35
Změna rozhodnutí o přidělení bytu	čl. 36
Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu	čl. 37
Část V.	
Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)	
Vznik nájmu družs.bytu (nebytového prostoru)	čl. 38
Práva a povinnosti z nájmu bytu	čl. 39-45
Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu	čl. 46-48
Společný nájem družs. bytu manžely	čl. 49-52

Část II. PŘEDMĚT ČINNOSTI

čl. 3

- 1) Předmětem činnosti družstva je především uspokojování bytových potřeb členů družstva, hospodářských, sociálních a kulturních služeb potřebných k řádnému bydlení a upevňování občanského soužití v družstevních domech a objektech s nebytovými prostory.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) zabezpečování výstavby bytů v bytových domech, případně rodinných domů, jakož i výstavba nebytových prostor pro členy družstva,
 - b) zabezpečování výstavby bytů, případně rodinných domů a nebytových prostor s jejich následným převodem do vlastnictví členů družstva,
 - c) pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor ve vlastnictví družstva, včetně poskytování základních služeb /plnění/ spojených s pronájmem,
 - d) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytových domů, bytů a nebytových prostor v majetku družstva pro členy družstva,
 - e) zabezpečování správy a údržby nemovitostí pro vlastníky bytových /nebytových/ jednotek, případně vlastníky nebytových prostor, pro společenství vlastníků jednotek, jako právnické osoby, jejichž členové jsou členy družstva,
 - f) správa a údržba nemovitostí,
 - g) realitní činnost,
 - h) koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.

Část III. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

čl. 4 Vznik členství

- 1) Členem družstva může být zletilá osoba se státním občanstvím České republiky, nebo zletilá osoba, které bylo vydáno povolení k trvalému pobytu na území České republiky. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné předpisy práva Evropských společenství jinak. Z důvodu dědění se může stát členem družstva i osoba nezletilá, nebo osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt podle příslušných právních předpisů.²⁾
- 2) Členem družstva může být výjimečně na základě rozhodnutí shromáždění delegátů právnická osoba, je-li to v zájmu družstva.

²⁾ zák. č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území ČR, ve znění zák. č. 428/2005 Sb./

- 3) Členství vzniká dnem, kdy předseda rozhodne o přijetí občana za člena na základě jeho písemné přihlášky. K přihlášce občan přiloží doklad o zaplacení zápisného Kč 200,- a základního členského vkladu (čl. 13).
- 4) Předseda je povinen rozhodnout o přihlášce do třiceti dnů ode dne, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být občanovi doručeno doporučeným dopisem. Proti zamítavému rozhodnutí je možno podat písemné odvolání k představenstvu družstva. Předseda může odvolání sám vyhovět. Odvolání má odkladný účinek.
- 5) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad občanovi, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

čl. 5 Přechod a převod členství

- 1) Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl. Pokud na základě usnesení soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nebo nebytovému prostoru pouze s jedním z dědiců, určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu. Členem družstva z titulu dědění se může stát i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na fyzickou osobu.
- 3) Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.

čl. 6 Společné členství manželů

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu.
- 2) Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manželé i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 5.
- 3) Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Právo společného nájmu nebytových prostor a tedy ani společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů.
- 4) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

čl. 7

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

- b) opravy jednatl. částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy měřičů tepla a teplé vody.

- 3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umývadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodu ústředního topení.

- 4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů v odstavci 3.

- 5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

§ 6 Náklady spojené s běžnou údržbou bytu (k § 687 odst. 2 obč. zák.)

- 1) Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu.
- 2) Za obvyklé udržovací náklady se považují zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytín, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení bytu (plynospotřebičů apod.) a vnitřní nátěry.

§ 7

Zrušuje se vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, ve znění vyhlášky č. 32/1994 Sb., vyhlášky č. 183/1982 Sb. a nařízení vlády č. 142/1994 Sb.

§ 8

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem vyhlášení.^{*)}

*) Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. bylo vyhlášeno ve Sbírce zákonů ČR dne 13. 11. 1995.

ODKAZY NA OBECNÉ ZÁVAZNÉ PŘÁVNÍ PŘEDPISY:

- 1) zákon č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení ve spojení s nařízením vlády č. 481/2000 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů a nařízením vlády č. 63/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s opravami panelového domu
- 2) zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území ČR, ve znění zák. č. 428/2005 Sb.
- 3) vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele“
- 4) zákon o rodině v úplném znění vyhl. pod č. 210/1998 Sb.
- 5) zákon č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- 6) občanský zákoník v plném znění vyhl. pod č. 47/1992 Sb., ve znění zák. č. 107/2006 Sb.
- 7) nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva práce a sociálních věcí č. 31/1993 Sb., o posuzování dočasné pracovní neschopnosti pro účely sociálního zabezpečení, ve znění zákona č. 307/1993 Sb.
- 8) zákon č. 115/2006 Sb. o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, část šestá – účinnost od 3.4.2006
- 9) vyhláška MF ČR č. 85/1997 Sb. o nájmem z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů
- 10) vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele
- 11) nařízení vlády ČR č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.
- 12) zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a nebytových prostor, v úplném znění vyhlášeném pod č. 65/2002 Sb.
- 13) zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění zák. č. 360/2005 Sb.
- 14) zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů
- 15) nařízení vlády č. 371/2004 Sb. ve znění nař. vlády č. 151/2006 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek

VÝŇATEK Z VLÁDNÍHO NAŘÍZENÍ Č. 258/1995 Sb., KTERÝM SE PROVÁDÍ OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 5

Drobné opravy bytu

(k § 687 odst. 2 obč. zák.)

- 1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
- 2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

- 3) Právo účasti, hlasování a pasivní volební právo na členských schůzích samospráv manželů - společných členů, majících v družstvu současně členství samostatné, je upraveno v čl. 93 stanov.

čl. 8

Splynutí členství

- 1) Jestliže člen získá v témže družstvu další členství, např. z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev nebo převodu části majetku, vyzve družstvo člena, aby provedl některou z dispozic s členstvím podle čl. 17 a 18 stanov. Jestliže člen nevykoná tuto dispozici do tří měsíců od výzvy družstva, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jedině.
- 2) Z důvodů uvedených v odst. 1, splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
- 3) Při splynutí členství podle odst. 1 a 2 platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

čl. 9

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich v případě uvedeném v čl. 27,
- b) samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném v čl. 24 odst. 2 mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele,
- c) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemníků družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,
- d) samostatné členství nájemníka družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.
- e) společné členství manželů se převedením bytu do vlastnictví mění na samostatné členství jednoho z nich, a to na základě dohody společných členů.

čl. 10

Rozdělení členství

K rozdělení členství dochází v případech rozdělení družstva nebo převodu části jeho majetku, jestliže člen nebo manželé - společní členové budou po jeho uskutečnění užívat nadále byt v jiném družstvu, než nebytový prostor.

čl. 11

Členská práva a povinnosti

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování

členské schůze samosprávy anebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,

- b) být volen do orgánů družstva nebo být delegován na sjezd (konferenci) Svazu, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
- e) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru) splatí-li členský podíl včetně hodnoty splaceného úmoru investičního úvěru (čl. 14), případně dodatečný členský vklad (čl. 16) na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené. U svépomocné výstavby vzniká členu toto právo úhradou splatné peněžní částky členského podílu, příp. dodatečného členského vkladu a uzavřením písemné smlouvy o jiném plnění. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do třiceti dnů po vzniku práva na přidělení bytu,
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části, pokud jsou splněny obsahové náležitosti podle čl. 17 odst. 1-3 [stanov a ujednání z nich vyplývající, dále na základě rozhodnutí družstva o vyslovení souhlasu podle stanov s dohodou o výměně bytu (nebytového prostoru), nebo na základě nabytí členského podílu v družstvu dědictvím podle přísl. ustanovení občanského zákoníku.³⁾ (§ 460 a n.ObčZ)
- g) na přidělení bytu (nebytového prostoru) určeného do vlastnictví zaplacením splatné peněžní částky členského podílu a uzavřením písemné smlouvy o výstavbě,
- h) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a na vypořádání zaplacených záloh podle obecně závazného právního předpisu¹⁾ a směrnice schválené shromážděním delegátů,
- i) požádat družstvo o bezplatné převedení vlastnictví k užívanému bytu (nebytového prostoru) podle zvláštních předpisů, za podmínek stanovených rozhodnutím shromáždění delegátů,
- j) na účast na zisku z činnosti družstva určeného k rozdělení mezi členy podle rozhodnutí shromáždění delegátů.

čl. 11 a)

- 1) Člen má právo na bezplatný převod užívaného bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví, vyzve-li písemně družstvo k převodu i po 30. červnu 1995, a to za podmínek obdobných jako jsou stanoveny v zákoně o vlastnictví bytů a nebytových prostor (zák. č. 72/1994 Sb.). Totéž platí, stane-li se člen nájemcem bytu (nebytového prostoru) po 30. červnu 1995 na základě smlouvy o převodu členských práv, výměnou bytu nebo na základě dědictví.

³⁾ Vyhl. č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele

čl. VI Závěrečná ustanovení ke změnám stanov schválených shromážděním delegátů dne 23. 6. 2004

- 1) Tyto změny a doplňky stanov družstva nabývají platnosti jejich schválením shromážděním delegátů družstva dne 23. června 2004.
- 2) Účinnost těchto změn a doplňků stanov družstva nastává dnem 1. července 2004.

čl. VII Závěrečná ustanovení ke změnám a doplňkům stanov schválených shromážděním delegátů dne 22. 5. 2006

- 1) Tyto změny a doplňky stanov družstva nabývají platnosti jejich schválením shromážděním delegátů družstva dne 22. května 2006.
- 2) Účinnosti těchto změn a doplňků stanov družstva nastává dnem 23. května 2006.

čl. VIII Závěrečná ustanovení ke změnám a doplňkům stanov schválených shromážděním delegátů dne 11. 6. 2007

- 1) Tyto změny a doplňky stanov družstva nabývají platnosti jejich schválením shromážděním delegátů družstva dne 11. června 2007.
- 2) Účinnost těchto změn a doplňků stanov družstva nastává dnem 12. června 2007.

Zlín, červenec 2007

Ing. Antonín Duchťík v. r.
předseda družstva

- 2) Stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 20. 5. 1992 s účinností od 1. června 1992.
- 3) Změny a doplňky stanov přijaté shromážděním delegátů dne 25. 11. 1992 nabývaly účinnosti dnem 1. 12. 1992.

čl. 126

Přechodná ustanovení ke změnám a doplňkům stanov schválených shromážděním delegátů dne 15. 6. 1995

- 1) Zmocněnci družstva a členové dozorčích rad v dceřiných společnostech jmenovaní při ustavení dceřiných společností, resp. zvolení shromážděním delegátů se považují za zmocněnce podle této novely stanov. Jejich funkční období počíná dnem zápisu dceřiných společností do obchodního rejstříku, resp. dnem jejich volby shromážděním delegátů.

čl. II

Přechodná ustanovení ke změnám a doplňkům stanov schválených shromážděním delegátů dne 27. 5. 1996

- 1) Bydlící členové družstva jsou povinni uhradit základní členský vklad ve výši 500,- Kč, nejpozději při uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu (nebytového prostoru).
- 2) U nebydlících členů se složený základní členský vklad podle dříve platných stanov ve výši 3 000,- Kč rozděluje ke dni účinnosti těchto stanov na základní členský vklad ve výši 500,- Kč a na další členský vklad ve výši 2 500,- Kč.
- 3) Tyto změny a doplňky stanov nabývají platnosti a účinnosti jejich schválením shromážděním delegátů dne 8. 6. 1998.

čl. III

Přechodná ustanovení ke změnám a doplňkům stanov schválených shromážděním delegátů dne 28. 5. 1997

- 1) Tyto změny a doplňky stanov nabývají platnosti jejich schválením shromážděním delegátů dne 28. 5. 1997.
- 2) Účinnosti tyto změny stanov nabývají dnem 1. 6. 1997.

čl. IV

Závěrečná ustanovení ke změnám stanov schválených shromážděním delegátů dne 1. 6. 2000

Platnost a účinnost těchto změn stanov nastává dne 1. 6. 2000.

čl. V

Závěrečná ustanovení ke změnám stanov schválených shromážděním delegátů dne 24. 5. 2001

- 1) Tyto změny a doplňky stanov nabývají platnosti jejich schválením shromážděním delegátů dne 24. května 2001.
- 2) Účinnost těchto změn a doplňků stanov nastává dnem 25. května 2001.

- 2) Družstvo v tomto případě předloží členu návrh na uzavření smlouvy o převodu do vlastnictví nejpozději do šesti měsíců od doručení výzvy družstvu, nedohodne-li se se členem jinak.

čl. 12

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) uhradit zálohový členský podíl, popřípadě doplatek členského podílu ve stanovené výši a lhůtě,
- c) platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) včetně stanovené zálohy na ně,
- d) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit poplatky za úkony ve výši stanovené představenstvem družstva,
- e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- f) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je zkolaudovaný a způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
- g) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- h) umožnit pověřeným zástupcům orgánů družstva (správce) vstupovat za účasti nájemce (vlastníka), příp. příslušníka domácnosti (pověřeného zástupce) v předem ohlášené době, do bytu včetně příslušenství bytu (nebytového prostoru) za účelem kontroly technického stavu a stavu zařízení, způsobu užívání a umožnit instalaci (demontáž) a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot dodávaných médií a kontrolu správnosti jejich funkce. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
- i) přispívat na úhradu schodku střediska bytového hospodářství, v němž je umístěn členem užívaný byt (nebytový prostor),
- j) podílet se na úhradě ztráty z ostatního hospodaření a při likvidačním schodku podle rozhodnutí shromáždění delegátů,
- k) přispívat podle svých možností k plnění dalších úkolů družstva v rámci členské samosprávy.

čl. 13

Majetková účast člena družstva

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad (tj. základní členský vklad a další členský vklad), členský podíl, příp. dodatečný členský vklad.
- 2) Základní členský vklad (dále jen „ZČV“) je pro všechny členy družstva stejný a činí Kč 500,-. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

- 3) Další členský vklad je 2 500,- Kč a představuje zálohu na budoucí členský podíl nebydlícího člena a stává se jeho součástí.

čl. 14 Členský podíl (členský vklad)

- 1) Členským podílem je majetková účast člena na družstevní výstavbě, technickém zhodnocení domu, příp. na pořízení pozemku příslušejícího k domu. Členský podíl se neodepisuje.
- 2) U bytů (nebytových prostor) postavených a předaných do užívání členům před 1. 1. 1992 je členský podíl tvořen peněžítým (osobním, věcným) plněním zaplaceném členem podle dříve platných předpisů snižené úměrně o opotřebování stavby podle plánované doby její životnosti k 31. 12. 1991 a hodnotou členem splaceného úmoru investičního úvěru, poskytnutého peněžním ústavem na předmětnou výstavbu.
- 3) Zálohovou výši členského podílu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (nebytový prostor), který byl členovi přidělen, snižené o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, případně o jiné zdroje financování družstevní výstavby.
- 4) Člen je povinen zaplatit zálohový členský podíl před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené družstvem. Tato část členského podílu se skládá ze základního členského vkladu a dalšího peněžitého, případně jiného plnění ve výši připadající na družstevní byt (nebytový prostor), který má být členovi předán do nájmu. Jiné než peněžní plnění na členský podíl spočívá v hodnotě práce, příp. v hodnotě věcného plnění při svépomocné výstavbě. Rozsah této části členského podílu je určen smlouvou o jiném plnění na členský podíl, uzavřenou mezi družstvem a členem. Členský podíl může mít formu nepeněžitého vkladu, o jehož způsobu ocenění rozhodne představenstvo družstva.
- 5) V případě nutnosti zvýšit zálohu na členský podíl v průběhu výstavby k pokrytí nákladů výstavby, je člen povinen uhradit zvýšení zálohy ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným představenstvem.
- 6) Po dokončení výstavby vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření stavby rozdělí družstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) a představenstvo rozhodne o konečné výši členského podílu.
- 7) S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (nebytové prostory) a s rozhodnutím o konečné výši členského podílu seznámí družstvo člena nejpozději do 6 měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši členského podílu musí být členovi doručeno doporučeným dopisem. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek členského podílu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí, pokud družstvo nerozhodne jinak. V této lhůtě je družstvo povinno uhradit případný přeplatek členského podílu. Při svépomocné družstevní výstavbě vypořádá družstvo se členem i hodnotu jiného plnění na členský podíl.
- 8) Doklad o rozdělení nákladů a zdrojů financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) zašle družstvo na vědomí také výboru samosprávy.
- 9) Členský podíl se zhodnocuje o členem splacenou část úmoru úvěru, poskytnutého peněžním ústavem na výstavbu družstevního objektu.

čl. 120 c) Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo podle příslušného zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor členem, zastupuje družstvo předseda družstva, nebo představenstvem družstva pověřený zmocněnec.
- 2) Předseda družstva nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny statutárního orgánu družstva.

čl. 121 Práva a povinnosti vlastníků jednotek

Práva a povinnosti vlastníků jednotek (bytů, nebytových prostor) jsou upraveny příslušnými ustanoveními zákona o vlastnictví bytů (§ 13 z. č. 72/1994 Sb. ve znění zák. č. 103/2000 Sb.).

čl. 122

- 1) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena družstva je člen povinen uhradit družstvu paušalizovaný poplatek na náklady spojené s převodem bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena, upravený směrnici představenstva družstva podle zásad stanovených shromážděním delegátů družstva.
- 2) V případě, že člen - vlastník svůj byt (nebytový prostor) pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho vyplývají ze stanov a ze smlouvy o převedení vlastnictví družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 3) V případě převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy je člen - vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu.

Část XI. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

čl. 123

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. 124

O žádostech a odvoláních členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov, pokud je to pro člena výhodnější.

čl. 125

- 1) Dosavadní stanovy družstva přijaté shromážděním delegátů ze dne 19. 8. 1988 ve znění pozdějších změn a doplňků se zrušují.

b) nebytovým prostorem, místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, přidělené družstvem, případně jeho právním předchůdcem k výlučnému užívání nájemní smlouvou členu, po zaplacení členského podílu podle těchto stanov, např. garáže, ateliéry apod. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu (§ 121 odst. 2 obč. zák.) nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu,

c) společnými částmi domu, části domu určené pro společné užívání nájemci bytů případně vlastníky bytů a to zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství,

d) jednotkou, byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona č. 72/1994 Sb.

Část X.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU PŘI SOUČASNÉM VLASTNICTVÍ BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU)

čl. 120

Člen družstva - vlastník bytu

Člen družstva – vlastník bytu má stejná práva a povinnosti jako ostatní členové družstva s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru), který je upraven v části V. těchto stanov, pokud není v dalších ustanoveních těchto stanov upraveno jinak.

čl. 120 a)

Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu u objektů s byty, nebytovými prostory (dále jen „jednotky“) ve vlastnictví členů

- 1) Správa, provoz a opravy společných částí domu (dále jen “správa domu“) je zajišťována za podmínek upravených v zákoně o vlastnictví bytů (z. č. 72/1994 Sb. ve znění zák. č. 103/2000 Sb.).
- 2) Správce je povinen nejméně jednou ročně a to ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu jakož i o jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu nebo jeho činnosti. Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které, pokud jde o jeho činnost, má k dispozici.
- 3) Smlouvu o správě domu uzavřenou se správcem lze uzavřít jen na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šest měsíců.

čl. 120 b)

Společenství vlastníků jednotek

- 1) Společenství vlastníků jednotek vzniká na domě s nejméně pěti jednotkami, za podmínek upravených v zákoně o vlastnictví bytů (zák. č. 72/1994 Sb. ve znění zák. č. 103/2000 Sb.).
- 2) Právní postavení společenství vlastníků a pravidla pro rozhodování společenství upravuje zákon o vlastnictví bytů (zák. č. 72/1994 Sb. ve znění zák. č. 103/2000 Sb.).

10) Obdobně jako v odstavcích 3 - 9 se postupuje při financování technického zhodnocení domu, příp. pořízení pozemku, členským podílem.

čl. 15

Výši členského podílu na výstavbu rodinného domku určeného k převodu do vlastnictví členu, dobu a způsob jeho splatnosti stanoví představenstvo v souladu s předpisy pro financování tohoto druhu výstavby.

čl. 16

Dodatečný členský vklad (členský vklad k uvolněnému bytu)

- 1) Přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru), zejména v případě úmrtí členu bez právních nástupců (dědiců), lze vedle členského podílu připadajícího na tento byt (nebytový prostor) podmínit splacením dodatečného členského vkladu.
Dodatečný členský vklad stanoví představenstvo družstva.
- 2) Neuhradí-li člen na výzvu družstva dodatečný členský vklad, nevznikne mu právo na přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy bez časového omezení (čl. 11 písm. e, f), a rovněž tak ani na převod bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví podle zákona.
- 3) Dodatečný členský vklad se vrátí členu družstva v případě, že člen vrátí přidělený byt /nebytový prostor/ družstvu, a to na základě dohody o zániku práva nájmu bytu /nebytového prostoru/ (čl. 56 odst. 1, písm. b/), nebo uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou /čl. 56 odst. 1, písm. f/.
V případě převodu bytu /nebytového prostoru/ do vlastnictví členu se dodatečný členský vklad nevrací a zůstává v majetku družstva.
- 4) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě nebo nástavby či vestavby v domě.

čl. 17

Převod členských práv a povinností

- 1) Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě písemné dohody uzavřené mezi členem družstva a nabyvatelem členství, nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Nabyvatel členství musí splňovat podmínky pro vznik členství v družstvu podle stanov (čl. 4 odst. 1).
- 2) Členská práva a povinnosti spojená s členstvím v družstvu přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního členu (společných členů) - převodce - o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Nezbytnou součástí smlouvy o převodu členství musí být i ujednání o vzájemném majetkovém vypořádání členského podílu (čl. 14) včetně všech pohledávek či závazků členu vůči družstvu.
- 3) Po předložení smlouvy o převodu členství družstvu osvědčí předseda družstva převod členství písemným sdělením, kterým bude vzat převod členství družstvem na vědomí. Písemné sdělení se doručí poštou (doporučená zásiłka) nebo osobně převodci i nabyvateli členství s tím, že s nabyvatelem členství bude na základě převodu členství uzavřena nájemní smlouva o užívání bytu (nebytového

ho prostoru) za podmínky, že družstvu budou uhrazeny splatné dluhy na nájemném a na úhradách za služby (plnění) spojené s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru), který je obsahem převáděných členských práv a povinností. Smlouvu o převodu členství předloží družstvu převádějící člen.

čl. 18

Převod části členských práv a povinností

- 1) Člen může uskutečnit převod části svých členských práv a povinností za podmínek uvedených v čl. 17 na jiného člena téhož družstva v případech:
 - a) kdy člen - nájemce družstevního bytu z důvodu dědění, sloučení družstev nebo převodu části majetku družstva získal právo na přidělení jiného bytu v témže družstvu nebo právo takový byt užívat,
 - b) kdy člen - nájemce družstevního bytu získal právo na přidělení jiného bytu v družstvu,
 - c) kdy člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) převádí část členských práv a povinností týkající se bytu (nebytového prostoru).
- 2) Předseda vezme na vědomí jménem družstva vzájemný převod části členských práv a povinností mezi členy téhož družstva v případech, kdy předmětem převodu jsou práva a povinnosti týkající se bytů, z nichž alespoň u jednoho dosud nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 3) Písemné sdělení předsedy podle odst. 2 musí být doručeno doporučeně převodci i nabyvateli členství.

čl. 19

Odstoupení a vyřazení ze svépomocné výstavby

- 1) Člen může odstoupit od smlouvy o jiném plnění na členský podíl. Odstoupením se ruší smlouva o jiném plnění na členský podíl a členovi zaniká právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu (nebytového prostoru). Ostatní členská práva zůstávají členu zachována.
- 2) Družstvo může rozhodnutím předsedy na základě návrhu členské schůze samosprávy nebo na základě vlastního zjištění (s přihlédnutím k vyjádření členské schůze samosprávy) vyřadit člena - účastníka svépomocné výstavby, jestliže člen:
 - a) neplní přijaté závazky ze smlouvy o jiném plnění na členský podíl,
 - b) trvale porušuje pracovní kázeň nebo vykazuje bez viny družstva neuspokojivé pracovní výsledky,
 - c) zavinil, že družstvu při svépomocné výstavbě vznikla značná škoda nebo podstatné zdržení výstavby.
- 3) Rozhodnout o vyřazení člena ze svépomocné výstavby může předseda:
 - a) v případech uvedených v odst. 2 písm. a) a b) jen dal-li členu výstrahu doporučeným dopisem a člen ji v dané lhůtě nerespektoval,
 - b) v případě uvedeném v odst. 2 písm. c) jen vyzval-li člena doporučeným dopisem k náhradě způsobené škody a člen této výzvě v dané lhůtě nevyhověl.

- 3) Byla-li lhůta prodloužena, platí, 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 15 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 1 rok.

čl. 119

Rekonstrukce a dodatečné vyhotovení spisů a jiných dokumentů

- 1) Spisy a jiné dokumenty družstva, které byly zcela nebo zčásti zničeny nebo se ztratily, rekonstruuje jestliže je to třeba, orgán, funkcionář nebo pracovník družstva, z jehož působnosti původní spisy a dokumenty vzešly, popř. orgán, funkcionář či pracovník družstva, v jehož funkční nebo pracovní náplni tato činnost v době rekonstrukce je.
- 2) Při rekonstrukci spisů a jiných dokumentů družstva se vychází ze všech zachovalých a dostupných písemných materiálů družstva a jeho členů, popř. z písemných materiálů jiných orgánů a organizací, které s rekonstruovanými spisy a jinými dokumenty souvisí a z nichž lze obsah rekonstruovaných spisů a jiných dokumentů spolehlivě dovodit. Výjimečně lze rekonstruovat i na základě písemného sdělení osob, pokud nejsou pochybnosti o jejich nestrannosti.
- 3) Rekonstruovaný spis nebo jiný dokument družstva se v záhlaví výrazně označí slovem „Rekonstrukce“. V poznámce se uvede na základě jakých písemných materiálů, popř. sdělení k rekonstrukci došlo.
- 4) Ustanovení odst. 1 - 3 platí i pro dodatečné vyhotovení spisů a jiných dokumentů, které v důsledku nečinnosti družstva nebo jeho předchozího nesprávného postupu, nebyly vyhotoveny.
- 5) Osvědčením (náhradním přidělovacím listem) o přidělení družstevního bytu lze u člena, který užívá družstevní byt (nebytový prostor) na základě dohody o jeho odevzdání a převzetí do osobního užívání (společného užívání manželů), a který k tomuto bytu (nebytovému prostoru) splatil členský podíl, nahradit písemné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru). Pokud při vydání osvědčení nelze den rozhodnutí o přidělení bytu (nebytového prostoru) zjistit, považuje se za den rozhodnutí o přidělení bytu (nebytového prostoru) členu družstva třicátý den po vzniku práva na přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru). Splatil-li občan členský podíl před vznikem členství v družstvu, považuje se za den rozhodnutí třicátý den po vzniku členství.

čl. 119 a)

Výklad některých pojmů

Pro účely těchto stanov se rozumí:

- a) bytem, místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, přidělené družstvem případně jeho právním předchůdcem k výlučnému užívání nájemní smlouvou členu po zaplacení členského podílu podle těchto stanov,

- 8) Představenstvo, popř. předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

čl. 116 Podněty členů

- 1) O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do 60 dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán člena družstva doporučeným dopisem.
- 2) Orgány družstva posuzují a vyřizují písemné podněty členů družstva podle obsahu podnětu, i když jsou nesprávně označeny. Při jednání o záležitostech členů postupují orgány družstva především v součinnosti s těmi členy, jichž se jednání dotýká tak, aby skutečný stav věci byl náležitě zjištěn.
- 3) Má-li se při jednání rozhodovat o záležitosti člena družstva na základě jeho podnětu, orgán družstva přezkoumá, zda podaný podnět obsahuje všechny potřebné náležitosti. Je-li podnět neúplný, vyzve orgán družstva člena k doplnění podnětu a ve věci samé nejedná. Podnět člena družstva orgán projedná po jeho doplnění.

čl. 117 Doručování

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

čl. 118 Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dnů počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, připadne poslední den lhůty na jeho poslední den.

- 4) Rozhodnutí předsedy o vyřazení ze svépomocné výstavby musí být členu doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí může člen podat písemně odvolání. Odvolání má odkladný účinek.

čl. 20

- 1) V důsledku zániku smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí z důvodu odstoupení člena - účastníka svépomocné výstavby, případně jeho vyřazení z výstavby, má člen nárok na vrácení peněžní části členského podílu sníženého o základní členský vklad a na úhradu hodnoty jiného plnění na členský podíl.
- 2) Nárok člena na vrácení peněžní částky členského podílu (s výjimkou částky rovnající se základnímu členskému vkladu), jakož i nárok na úhradu věcného plnění, vzniká dnem následujícím po zániku smlouvy o jiném plnění na členský podíl na základě odstoupení člena nebo dnem nabytí právní moci rozhodnutí o vyřazení člena z výstavby. Splatnost nároku je do 3 měsíců od vzniku těchto právních skutečností.
- 3) Člen má nárok na vyúčtování hodnoty osobního plnění do 3 měsíců po finančním vypořádání stavby. Její splatnost je do třiceti dnů ode dne, kdy byl s vyúčtováním seznámen. Družstvo může tento nárok uspokojit i dříve, není-li pochyb o finančním výsledku příslušné stavby.
- 4) Při výplatě peněžní částky členského podílu a hodnoty jiného plnění na členský podíl má družstvo právo na započtení všech svých splatných pohledávek vůči členu.

čl. 21 Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká :
 - a) písemnou dohodou /čl. 22 stanov/,
 - b) vystoupením /čl. 23 stanov/,
 - c) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice /čl. 24 stanov/,
 - d) vyloučením /čl. 25 stanov/,
 - e) zánikem družstva likvidací /čl. 26 stanov/,
 - f) prohlášením konkursu soudem na majetek člena družstva,
 - g) zamítnutím návrhu soudem na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena družstva,
 - h) pravomocným usnesením soudu o nařízení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena družstva,
 - i) vydáním exekučního příkazu soudním exekutorem o postižení členských práv a povinností člena družstva, a to po právní moci usnesení o nařízení exekuce,
 - j) jiným způsobem stanoveným zákonem. /např. převodem členských práv a povinností podle § 230 obch. zák., nebo převodem bytu /garáže/ do vlastnictví člena podle zák. č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, za podmínek upravených v ustanovení § 24 odst. 9/ tohoto zákona/
- 2) V případě zrušení konkursu na majetek člena družstva z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení, nebo pro nedostatek majetku a dále v případech pravomocného zastavení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu a pravomocného zastavení exekuce podle zvláštního předpisu, se členství člena v družstvu obnovuje. /§ 231 obch. zák./
- 3) Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její právo nájmu bytu. Osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uve-

dených v § 712 odst. 2 a 3/obč. zákoníku, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5/obč. zákoníku.

Vyplacení členského podílu se může bývalý člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva v článku 28. /§ 714 obč. zák. ve znění zák. č. 107/2006 Sb. - účinnost od 31. 3. 2006./

čl. 22 Dohoda

- 1) Dohodou mezi členem a družstvem může členství zaniknout kdykoliv a členství končí sjednaným dnem.
- 2) Dohodu o skončení členství uzavírá za družstvo předseda družstva. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.
- 3) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně.

čl. 23 Vystoupení

- 1) Člen může z družstva jednostranně vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení člena o vystoupení z družstva.
- 2) Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení shromáždění delegátů. Nárok na vypořádací podíl je povinný uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

čl. 24 Úmrtí člena

- 1) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.
- 2) Náležely-li zůstaviteli dva nebo více členských podílů v jednom a též družstvu, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popřípadě společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

čl. 25 Vyloučení

- 1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:

čl. 114 Likvidace družstva

- 1) Zrušené družstvo vstupuje do likvidace; likvidátora jmenuje shromáždění delegátů.
- 2) Likvidátor je povinen vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává shromáždění delegátů. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.
- 3) Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu, popř. členského podílu.
- 4) Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromáždění delegátů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen (§ 259 obč. zák.).

Část IX. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

čl. 115 Rozhodnutí orgánů družstva

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva, která jsou obecného charakteru a dotýkají se všech členů družstva (samosprávy) se zveřejní způsobem stanoveným představenstvem družstva. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) V písemném vyhotovení rozhodnutí orgánu družstva dotýkající se jednotlivých členů musí být uvedeno, kdy a kým bylo vydáno a koho se týká. Rozhodnutí musí obsahovat výrok, odůvodnění a poučení o právu podat odvolání. Odůvodnění není třeba, vyhovuje-li se v rozhodnutí zcela žádosti člena. Rozhodnutí dotýkající se jednotlivých členů musí být vyhotovena písemně a doručena členu. Rozhodnutí o vyloučení člena nebo jeho vyřazení z výstavby musí být doručeno do vlastních rukou. Týká-li se rozhodnutí manželů - společných členů, musí být doručeno samostatně oběma manželům.
- 3) Proti rozhodnutím týkajícím se práv a povinností člena má člen právo podat písemné odvolání.
- 4) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
- 5) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do 3 měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánů družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
- 6) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
- 7) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.

- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- 4) Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Při změně právní formy nezaniká právnická osoba. Na změnu právní formy družstva se podle § 254 odst. 4/ OZ použijí přiměřeně ustanovení o změně právní formy obchodní společnosti. Člen družstva, který se změnou právní formy nese souhlasil, má právo na vypořádání, jestliže se účastnil členské schůze shromáždění delegátů, pro změnu právní formy nehlasoval a po změně právní formy nevykonával práva společníka. Totéž právo mají všichni členové družstva, kteří nebyli na jednání shromáždění delegátů přítomni jako delegáti, pokud právo na vypořádání uplatní písemně nejpozději do tří měsíců od konání shromáždění delegátů, které rozhodnutí podle první věty tohoto odstavce přijalo.

čl. 111 Sloučení, splynutí a rozdělení

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

čl. 112

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

čl. 113 Převod části majetku družstva

- 1) Převádí-li družstvo jednotlivé obytné domy nebo objekty s nebytovými prostorami jinému bytovému družstvu, musí s přejímajícím družstvem dohodnout i převod členství nájemců družstevních bytů a nebytových prostor v těchto domech nebo objektech. K takovému převodu není třeba souhlasu členů - nájemců těchto bytů (nebytových prostor). Souhlasu nájemců je však třeba v případě, má-li být družstevní objekt převeden jinému právnímu subjektu než družstvu.
- 2) Současně s převodem jednotlivých obytných domů nebo objektů s nebytovými prostorami převede družstvo převádějící družstvu přejímajícímu:
 - a) zůstatky všech fondů příslušejících k objektu,
 - b) zůstatek půjčky poskytnuté peněžním ústavem na výstavbu převáděného objektu,
 - c) veškerá ostatní práva a závazky, týkající se převáděného majetku.

- a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami,
- b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva,

2) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena do jednoho roku ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do dvou let ode dne kdy tento důvod vznikl. O vyloučení může představenstvo rozhodnout jen uložilo-li předchozí písemnou výstrahu doručenou členu doporučeným dopisem a člen upozornění ve stanovené lhůtě nerespektoval. Tato lhůta musí činit v případě uvedeném v odst. 1 písm. a) nejméně patnáct dnů od doručení výstrahy.

3) Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odstavce 1 písm. b) předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.

4) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno členu do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi.

5) Proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení má člen právo podat odvolání ke shromáždění delegátů. Není-li právo na odvolání členem uplatněno písemným podáním, doručeným na adresu sídla družstva nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení, toto právo člena zaniká.

6) Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí shromáždění delegátů družstva o vyloučení z družstva za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nebo jestliže nebylo řádně svoláno ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nejpozději ale do jednoho roku od jeho konání, toto právo člena zaniká.

7) Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 6, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat návrh do tří měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání shromáždění delegátů.

čl. 26 Likvidace družstva

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

čl. 27 Zánik společného členství manželů

1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů,
- b) smrtí jednoho z bývalých manželů,

- c) dohodou rozvedených manželů,
 - d) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu /nebytového prostoru/ rozvedenými manželi s určením, který z bývalých manželů bude byt dále užívat jako člen družstva a oprávněný nájemce,
 - e) písemnou dohodou manželů při převodu bytu do jejich vlastnictví,
 - f) na základě písemné dohody manželů o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení pro dobu po rozvodu manželství, podle přísl. ustan. zákona o rodině,⁴⁾
 - g) dohodou manželů po rozhodnutí soudu o zrušení společného jmění manželů /SJM/ za trvání manželství členů družstva. /§ 148a/ obč. zák./
- 2) Zánikne-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, rozhodnutím soudu nebo dohodou uzavřenou podle odst. 1, písm. f / tohoto článku.

čl. 28

Majetkové vypořádání - vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství podle čl. 21 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena družstva (čl. 13 odst. 1). U nebydlícího člena se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu. U nájemce bytu (nebytového prostoru) se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu, členskému podílu a dodatečnému členskému vkladu. V případě člena - vlastníka bytu (nebytového prostoru) se vypořádací podíl rovná hodnotě stanovené podle ustanovení § 24 odst. 10 zák. č. 72/1994 Sb. ve znění platném do nabytí účinnosti novely č. 97/1999 Sb. - tj. 24. 5. 1999, přičemž při zániku členství vlastníka bytu (nebytového prostoru), poté kdy opětovně uhradil základní členský vklad („ZČV“ - čl. 13 odst. 2), se vypořádací podíl zvýší o hodnotu zaplaceného ZČV.
- 1) Zánikem členství podle čl. 21 těchto stanov družstva vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
Vypořádací podíl se rovná účetní hodnotě majetkové účasti člena v družstvu /čl. 13/:
- a/ u nebydlícího člena družstva / člen, jemuž družstvo dosud nepřidělilo byt nebo nebytový prostor /čl. 34/ se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu /čl. 13 odst. 2/ a dalšímu členskému vkladu /čl. 14 – 16/,
 - b/ u člena družstva - nájemce bytu, nebo nebytového prostoru /člen, jemuž družstvo přidělilo byt nebo nebytový prostor/ se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu /čl. 13 odst. 2/, členskému podílu /čl. 14 – 15/, případně dodatečnému členskému vkladu byl-li členem družstva uhrazen /čl. 16/,
 - c/ u člena družstva - vlastníka bytu nebo nebytového prostoru / člen, jemuž družstvo převedlo byt nebo nebytový prostor do vlastnictví podle zvláštního zákona* / se vypořádací podíl rovná:

čl. 109 b) Řádná účetní závěrka a výroční zpráva

- 1) Řádná účetní závěrka hospodaření družstva bude vždy ověřena auditorem. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo družstva i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát.
- 2) Závazný obsah výroční zprávy družstva se stanoví takto:
 - a) zhodnocení uplynulého hospodářského roku,
 - b) zpráva o hospodaření družstva v číselném vyjádření a časově řadě posledních 3 let v rozsahu povinného zveřejnění auditované účetní závěrky včetně údajů o hmotném majetku družstva a o pohybu kapitálových fondů,
 - c) zpráva o hospodaření subjektů, kde má družstvo více než 20 % majetkového podílu,
 - d) zpráva kontrolní komise,
 - e) výrok auditora,
 - f) návrh na rozdělení zisku (úhradu ztráty),
 - g) podnikatelský plán na následující období.
- 3) Výroční zprávu obdrží všechny výbory členských samospráv a delegáti shromáždění delegátů družstva. Členové družstva si mohou vyžádat k nahlédnutí řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát, výroční zprávu a ostatní související písemné podkladové materiály, případně si mohou vyžádat zhotovení fotokopie uvedených dokladů za náhradu za jejich vyhotovení. Výroční zprávu předkládá představenstvo spolu s řádnou účetní závěrkou k projednání a schválení shromáždění delegátů družstva.

Část VIII.

ZRUŠENÍ, LIKVIDACE A ZMĚNA PRÁVNÍ FORMY DRUŽSTVA

čl. 110

- 1) Družstvo se zrušuje těmito způsoby:
 - a) usnesením shromáždění delegátů družstva,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku (§ 254/b OZ),
 - c) rozhodnutím soudu (§ 257 OZ).
- 2) O rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis.

⁴⁾ § 24a/ zákona o rodině v úplném znění vyhl. pod č. 210/1998 Sb./

- 3) Prostředky fondu se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou.
- 4) Zdroje fondu družstevní výstavby se snižují při převodu družstevních bytů do vlastnictví člena - nájemce podle platných předpisů (zák. č. 42/1992 Sb. ve znění zák. opatření č. 297/1992 Sb. a zák. č. 72/1994 Sb.).
- 5) Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových a nebytových objektů).

čl. 108

Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu

- 1) Rezervu lze dlouhodobě vytvářet na vrub nákladů středisek bytového hospodářství pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného nebo poplatků vlastníků bytů ve správě družstva ve výši stanovené představenstvem.
- 2) Rezerva se rozpouští ve výši účtovaných externích a vnitropodnikových nákladů na opravy a údržbu bytového fondu.
- 3) Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.
- 4) Rezerva se vede podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, příp. podle jednotlivých bytů (garáží), resp. nebytových prostor.

čl. 108 a)

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Zálohu lze tvořit pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle § 15 zákona č. 72/1994 Sb.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice vydané představenstvem družstva.

čl. 109

Sociální fond

Sociální fond pro zaměstnance družstva se tvoří a používá podle vnitrodružstevní směrnice za podmínek stanovených v kolektivní smlouvě na příslušný kalendářní rok podle zákona o kolektivním vyjednávání a § 20 zák. práce (zák. č. 2/1991 Sb. o kolektivním vyjednávání, zák. práce v úplném znění vyhlášeném pod č. 126/1994 Sb.).

čl. 109 a)

Pojistný fond

Družstvo může vytvářet pojistný fond, jehož tvorba a používání bude stanoveno vnitrodružstevní směrnicí schválenou představenstvem družstva podle zásad stanovených shromážděním delegátů.

ca/ nule, jestliže základní členský vklad převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena zanikl, protože byl zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru a vlastník základní členský vklad do družstva znovu nevloží,

cb/ základnímu členskému vkladu /čl.13 odst. 2/ jestliže základní členský vklad zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru nebyl, nebo jestliže vlastník, jemuž převodem bytu nebo nebytového prostoru základní členský vklad zanikl, znovu základní členský vklad do družstva vloží.

- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení řádné účetní závěrky za kalendářní rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 3) Výplata vypořádacího /členského/ podílu je vždy vázána na uvolnění bytu /nebytového prostoru/, tedy vyklizení a fyzické předání bytu /nebytového prostoru/ družstvu.
- 4) Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu členského podílu a dodatečného členského vkladu uplynutím 3 měsíců od schválení řádné účetní závěrky za kalendářní rok, ve kterém po zániku nájmu přestal byt /nebytový prostor/ užívat a vyklizený jej předal družstvu.
- 5) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- 6) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 7) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím nebo výměny bytů, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou na základě smlouvy o převodu členských práv a povinností /§ 230 obchodního zákoníku/.

čl. 29

Členská evidence

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména, příjmení, bydliště a rodného čísla fyzické osoby i výše jejího základního členského vkladu a výše členského podílu, který splatila. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu.

V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zvláštním zákonem.⁹⁾

Část IV. POŘADNÍKY A PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

čl. 30

Sestavování pořadníků

*) zák. č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony /zákon o vlastnictví bytů/
⁹⁾ zák. č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů/

Družstvo přiděluje svým členům byty, rodinné domky (nebytové prostory) podle pořadníku sestaveného podle délky členství. U svépomocné výstavby přihlédne též k potřebám stavby. Předpokladem pro zařazení do pořadníku je vedle délky členství souhlas člena s podmínkami výstavby a jeho výslovná žádost o zařazení do návrhu pořadníku.

čl. 31 Délka členství

- 1) Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.
- 2) Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.
- 3) Délka členství člena, který v témže družstvu žádá o přidělení jiného bytu než který užívá nebo jiného nebytového prostoru, se pro účely sestavování pořadníku počítá ode dne doručení jeho žádosti o přidělení jiného bytu (nebytového prostoru).
- 4) Délka členství člena, který převodem části členských práv a povinností převedl na jiného člena téhož družstva nájem bytu se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne podání žádosti o přidělení jiného bytu.
- 5) Délka členství člena, který se stal nájemcem nebytového prostoru v případech uvedených v čl. 27 odst. 3 (přeměna členství - rozdělení) se pro účely sestavování pořadníku pro přidělení bytu započítává ode dne přeměny členství.
- 6) Délka členství člena garážového družstva, jehož členství přešlo na stavební bytové družstvo v důsledku sloučení nebo rozdělení družstva, se pro účely zařazení do pořadníku na přidělení bytu započítá ode dne převodu členství.
- 7) Délka členství člena, kterému nevzniklo právo na přidělení bytu (nebytového prostoru) v případě převodu členství na osoby jiné, než příbuzné v řadě přímé, sourozence, manžela nebo bývalého manžela nebo příslušníka společné domácnosti člena, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne účinnosti převodu členství.
- 8) Délka členství člena, jemuž byl převeden byt do vlastnictví, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne doručení jeho žádosti o přidělení jiného bytu (nebytového prostoru).

čl. 32

Družstvo sestavuje pořadníky podle druhů (byty, rodinné domky, nebytové prostory) a forem výstavby (dodavatelská, svépomocná), popřípadě podle obcí a lokalit výstavby.

čl. 33

- 1) Návrh pořadníku předloží družstvo k připomínce členů nejpozději 1 měsíc před jeho schválením. O jeho zveřejnění vyzoomí družstvo členy způsobem v družstvu obvyklým. Návrh pořadníku musí být přístupný členům družstva nejméně po dobu třiceti kalendářních dnů. V této době mohou členové podávat k návrhu pořadníku své písemné připomínky, případně žádosti.
- 2) Představenstvo připomínky členů a kontrolní komise k návrhu pořadníku projedná na svém zasedání. V případě jejich důvodnosti návrh pořadníku upraví tak, že do něj zařadí členy, kteří v rámci při-

5) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

čl. 104 Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku. Jeho počáteční výše je 10 % zapisovaného základního kapitálu. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše fondu dosáhne částky 1 milión Kč.
- 2) Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití (nejsou uloženy na zvláštním účtu).
- 3) Zdroje nedělitelného fondu lze použít jen na úhradu ztráty ostatního hospodaření. Fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva (§ 235 odst. 2 obchodního zákoníku).

čl. 105

Vypouští se (základní fond bytového hospodářství převeden na dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu).

čl. 106 Fond členských podílů

- 1) Fond členských podílů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na členský podíl a aktivaci splaceného investičního úvěru poskytnutého na družstevní výstavbu.
- 2) Prostředky fondu lze použít na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, k vrácení členského podílu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.
- 3) Zdroje fondu členských podílů se snižují ve výši zůstatkové hodnoty členských podílů připadajících na byty převáděné do vlastnictví člena - nájemce podle platných předpisů (zák. č. 42/1992 Sb. ve znění zák. opatření č. 297/1992 Sb a zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a nebytových prostor).
- 4) Fond členských podílů se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových a nebytových objektů) a v rámci nich podle jednotlivých členů.

čl. 106 a) Fond dodatečných členských vkladů

- 1) Fond se tvoří dodatečnými členskými vklady podle č. 16 stanov.
- 2) Prostředky fondu se použijí na financování investičních výdajů a k vrácení dodatečného členského vkladu při zániku členství, resp. uvolnění bytu.

čl. 107 Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu. Dále se tvoří i z příspěvků jiných právnických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu.
- 2) Zdroje fondu se použijí na částečnou úhradu při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví do vlastnictví nájemců podle zvláštních předpisů.

- 4) Přebytek nebo schodek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva na návrh členské schůze samosprávy.
Člen družstva je povinen přispívat na úhradu schodku z hospodaření střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt (nebytový prostor).

čl. 101 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, případně z dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství, příp. mimo střediska svépomocné družstevní výstavby.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije k přidělení do základního fondu, sociálního fondu, případně jiných fondů družstva, podle statutu schválených shromážděním delegátů.
- 4) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidaci schodku rozhodne shromáždění delegátů o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek členského vkladu. (§ 222 odst. 2 OZ a čl. 13 stanov)

čl. 102 Fondy a rezerva na opravy a údržbu bytového fondu a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování své činnosti, zejména rezervu na opravy a údržbu bytového fondu.
- 2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských podílů, fond družstevní výstavby, základní fond bytového hospodářství, případně sociální fond, pojistný fond a rezervu na opravy a údržbu bytového fondu podle těchto stanov.
- 3) Tvorba a použití fondů a rezervy na opravy a údržbu bytového fondu a dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami, směrnicemi družstva, případně dalšími předpisy schválenými nejvyšším orgánem družstva.

čl. 103 Základní jmění

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.
- 2) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 200.000,- Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých) a zapisuje se do obchodního rejstříku.
- 3) Výše základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50.000,- Kč.
- 4) Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. ukončením členství v družstvu.

pomínek řízení o zařazení požádají a vysloví souhlas s podmínkami příslušné výstavby, a u nichž je délka členství delší než u členů do návrhu pořadníku původně zařazených, v pořadí podle data přijetí, resp. přitom postupuje podle čl. 31.

- 3) Sestavený návrh pořadníku, případně upravený podle odst. 2 schvaluje představenstvo družstva.
- 4) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým v místě sídla družstva.

čl. 34 Přidělování bytů

- 1) Byty jsou přidělovány členům podle jejich pořadí v pořadníku, pokud dále není uvedeno jinak, což jménem družstva písemně osvědčí předseda po schválení představenstvem.
- 2) Mimo pořadník přiděluje představenstvo byty na základě uzavřené smlouvy o vzájemné spolupráci, případně o zabezpečení výstavby bytů.
- 3) Představenstvo může přidělit byt členu družstva mimo pořadník v případech hodných zvláštního zřetele, a to z důvodů důležitých potřeb družstva. O takovém rozhodnutí informuje představenstvo shromážděním delegátů.
- 4) Mimo pořadník může představenstvo přidělit byt členu, jehož byt, který v družstvu užívá, se stal neobyvatelným nebo byl-li člen družstva zbaven práva na přidělení nebo práva na jeho užívání nesprávným postupem družstva. Představenstvo může na základě návrhu obecního (městského) úřadu přidělit byt mimo pořadník též v případech, kdy přidělován byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním (městským) úřadem.
- 5) Mimo pořadník může představenstvo na návrh výboru příslušné samosprávy přidělit uvolněný byt členu, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí.
- 6) Mimo pořadník přidělí členu družstva představenstvo i uvolněný byt v případech, kdy družstvo nestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o přidělení bytu zájem, a to podle délky členství.

čl. 35 Splacení členského podílu

- 1) Před přidělením bytu družstvo vyzve písemně člena ke splacení členského podílu podle čl. 14 a při přidělení uvolněného bytu podle čl. 16, popř. k uzavření smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí. Lhůtu zaplacení stanoví nejm. na 15 dnů od doručení výzvy dopor. dopisem.
- 2) Nesplatil-li člen ve stanovené lhůtě členský podíl podle odst. 1 nebo odmítne-li písemně přidělení bytu anebo odmítne-li u svépomocné výstavby uzavřít smlouvu o jiném plnění, družstvo mu byt nepřidělí a vyzve ke splacení členského podílu dalšího člena v pořadníku.

čl. 36 Změna rozhodnutí o přidělení bytu

Představenstvo družstva může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), jestliže členu k přidělenému bytu nevzniklo právo na uzavře-

ní nájemní smlouvy. Nový přiděl se považuje za realizaci původního pořadníku, popřípadě šlo-li o přiděl mimo pořadník, za realizaci tohoto přidělu.

čl. 37 Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu

- 1) Představenstvo zruší pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případě odstoupení člena z výstavby.
- 2) Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy:
 - a) člen na výzvu předsedy neuhradil ve stanové lhůtě doplatek členského podílu podle čl. 14,
 - b) člen odmítl převzít byt, který je zkolaudován a jinak je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené představenstvem.
- 3) Rozhodnutí o zrušení právoplatného rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti rozhodnutí podle odst. 2 se může člen odvolat. Odvolání má odkladný účinek.
- 4) V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 1 vzniká členovi nárok na majetkové vypořádání podle stanov.
- 5) V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 2 vzniká členovi nárok na vrácení zálohového členského podílu. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

Část V. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU)

čl. 38 Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká uzavřením písemné nájemní smlouvy, kterou družstvo, jako pronajímatel, přenechává členu družstva - nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou, nebo bez určení doby užívání /§ 685 odst. 1/ obč. zák. ve znění zák. č. 107/2006 Sb./ Smlouvy o nájmu bytu uzavřené dříve platně i v jiné než písemné formě, jsou platné i nadále.⁹⁾
- 2) Nájem bytu je chráněn; družstvo jako pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v občanském zákoně. /§ 685 odst. 3/ obč. zák. ve znění zák. č. 107/2006 Sb./
- 3) 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 nebo převodem části členských práv a povinností,

⁹⁾ Právo osobního užívání bytu (podle dohody o užívání družstevního bytu) vzniklé podle předpisů před 1.1.1992 se ke dni 1. 1. 1992 ze zákona změnilo na nájem bytu případně společný nájem bytu manželi (§ 871 obč. zákoníku, ve znění zák. č. 509/1991 Sb./

d) účastnit se jako společník nebo jako statutární orgán nebo člen statutárního nebo jiného orgánu jiné právnické osoby na podnikání (jiné společnosti) se stejným nebo obdobným předmětem činnosti v případě, že by měla tato jiná právnická osoba být obchodně smluvním partnerem družstva nebo dceřiné společnosti, ledaže jde o společnost, na jejímž podnikání se účastní družstvo nebo dceřiné společnosti jejíhož statutární orgán je členem. Výjimku ze zákazu může v odůvodněném případě, je-li to prokazatelně v zájmu družstva nebo dceřiné společnosti, povolit představenstvo družstva.

- 7) V případě porušení ustanovení odst. 6 je družstvo, příp. dceřiná společnost, oprávněna požadovat, aby osoba, která tyto povinnosti porušila, vydala prospěch z obchodu, při kterém k porušení došlo, anebo převedla tomu odpovídající práva na družstvo nebo dceřinou společnost. Tím není dotčeno právo na náhradu škody, přičemž v dalším platí příslušná ustanovení obchodního zákoníku (§ 56).
- 8) Obdobně platí přiměřeně ustanovení odst. 1 - 7 i pro zástupce družstva v dozorčí radě či jiném orgánu dceřiné společnosti.

čl. 98 Jednací řád

Podrobnosti o činnosti a postupu orgánů družstva, při volbách a odvolávání, o svolávání jejich schůzí, o jejich jednáních, usnášení, rozhodování a vyhotovování zápisů apod., jakož i podrobnosti o ustavování a činnosti pomocných orgánů, upravuje jednací řád, který schvaluje shromáždění delegátů.

Část VII. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

čl. 99 Předmět a financování činnosti družstva

- 1) Předmětem hospodářské činnosti družstva je zejména hospodaření s bytovým (nebytovým) fondem v užívání členů - nájemců (bytové hospodářství) a dále ostatní hospodářská (podnikatelská) činnost.
- 2) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, případně z jiných zdrojů.
- 3) Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.

čl. 100 Bytové hospodářství

- 1) Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je bytový dům nebo nebytový prostor, který byl realizován podle samostatné projektové a rozpočtové dokumentace a jehož výstavba byla samostatně financována, pokud představenstvo na základě žádosti samosprávy nerozhodne jinak.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor).
- 3) Zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytových prostor) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených shromážděním delegátů.

čl. 97 a)

Zmocněnci (zástupci) družstva v dceřiných společnostech

- 1) Práva a povinnosti zmocněnce (zástupce) družstva z titulu majetkové účasti družstva v jiných právních subjektech - dceřiných společnostech vykonávají jménem družstva zvolení zmocněnci (dále jen „zmocněnec“).
- 2) Zmocněnec je volen z řad členů družstva delegáty shromáždění delegátů na dobu 3 let.
- 3) Práva a povinnosti zmocněnce družstva v dceřiných společnostech mohou být společně vykonávány i více zmocněnci tak, aby jejich počet nebyl větší než čtyři. V tomto případě je pro přijetí rozhodnutí jménem družstva třeba jednomyslného souhlasu všech zmocněnců.
- 4) Obdobné platí i pro výkon práv a povinností zástupce družstva v dozorčí radě dceřiné společnosti.

čl. 97 b)

Práva a povinnosti zmocněnce

- 1) Zmocněnec družstva je povinen vykonávat svou působnost (funkci) s náležitou odbornou péčí, řídit se obecně závaznými právními předpisy, stanovami družstva a zásadami (pokyny) shromáždění delegátů. Dále je zejména povinen zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, zejména obchodně důvěrných, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu nebo dceřiným společnostem způsobit škodu či jinou újmu při podnikatelské činnosti, ani je použít v rozporu s jejich účelem pro potřeby své či někoho dalšího, a to bez ohledu na to, zda bude obchodní smlouva uzavřena či nikoliv a chovat se a jednat vždy v zájmu družstva.
- 2) Povinnost zachovávat mlčenlivost o všech důvěrných informacích a skutečnostech podle odst. 1 trvá i po skončení funkce, pokud jej této povinnosti shromáždění delegátů nezpřestí.
- 3) Za řádný výkon své funkce jsou zmocněnci odpovědni shromáždění delegátů, jemuž jsou povinni podávat zprávu o výkonu své funkce, obsahující zejména informace o činnosti a výsledcích hospodaření dceřiné společnosti. Zpráva bude dále obsahovat informace o uvažovaných záměrech a plánované činnosti společnosti v budoucím období, přičemž musí být respektována ustanovení odstavce 1 o zachovávaní mlčenlivosti, zejména pokud jde o obchodně-důvěrné informace, jimž by mohla být způsobena škoda či jiná újma dceřiné společnosti nebo družstvu.
- 4) Při porušení svých povinností jsou povinni nahradit způsobenou škodu podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 5) Za výkon funkce mají nárok na odměnu za podmínek stanovených rozhodnutím valné hromady dceřiné společnosti.
- 6) Zmocněnec družstva zejména nesmí:
 - a) vlastním jménem nebo na vlastní účet uzavírat obchody, jež souvisejí s podnikatelskou činností družstva nebo dceřiné společnosti,
 - b) být společníkem nebo zaměstnancem dceřiné společnosti,
 - c) zprostředkovávat pro jiné osoby obchody družstva nebo dceřiné společnosti za úplaty,

c) na základě dohody o výměně bytu,

d) na základě nabytí členského podílu dědictvím.

- 4) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. /§ 686 obč. zák./

čl. 39

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.
- 2) Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno a plnit povinnosti stanovené pro nájem bytu občanským zákoníkem. /§ 689 obč. zák. ve znění zák. 107/2006 Sb./
- 3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.

čl. 40

- 1) Družstvo jako pronajímatel je povinno předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. V nájemní smlouvě lze dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností. /§ 687 obč. zák. ve znění zák. 107/2006 Sb./
- 2) Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou je povinen zajistit a hradit nájemce (společní nájemci). Drobnými opravami v bytě nejsou opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů včetně topných těles, STA, domácích telefonů a vnější nátěry oken (§ 687 odst. 3 obč. zákoníku).⁷⁾
- 3) Družstvo může vymezit povinnost zajišťovat, případně hradit provádění drobných oprav v bytě, včetně úhrady nákladů spojených s běžnou údržbou bytu, odchýlně, formou závazné směrnice schválené shromážděním delegátů na základě návrhu představenstva.

čl. 41

- 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 písemném upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynalo-

⁷⁾ Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje nař. vlády č. 258/1995 Sb., které ruší od 1. 1. 1996 vyhl. č. 45/1964 Sb.

žených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad (§ 691 obč. zákoníku).

2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím písemném upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu (§ 692 odst. 2 obč. zákoníku).

3) Nájemce družstevního bytu je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, nebo jím pověřené osobě, provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot těchto měřidel. Rovněž tak je povinen umožnit přístup do bytu z důvodu provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem včetně umožnění přístupu k dalším společným technickým zařízením domu, jsou-li umístěny v prostorách bytové jednotky, nebo jejího příslušenství.

čl. 42

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 družstvu přip. jiným členům vznikla.

čl. 43

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím písemném upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu (§ 693 obč. zákoníku).

čl. 44

Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez písemného souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil (§ 694 obč. zák.).

čl. 45

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 (§ 695 obč. zákoníku).

čl. 45 a)

Vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství

1) Osoba, která uzavřela registrované partnerství podle přísl. zákona⁹¹ /dále jen „partnerství“/, má po dobu trvání partnerství právo užívat byt, jež je v nájmu druhého partnera a práva s tím spojená (§ 688 obč. zák.).

2) Uzavřením partnerství nevzniká společný nájem bytu /družstevního bytu/, jehož nájemcem je jeden z partnerů. Stejně tak společný nájem bytu nevzniká, pokud se stane jeden z partnerů nájemcem

⁹¹ § 705a/ obč. zákoníku, ve znění zák. č. 115/2006 Sb. o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, část šestá – účinnost od 3. 4. 2006/

d) kontrolovat v součinnosti s dalšími pracovníky družstva prováděné opravy a údržbářské práce a potvrzovat jejich provedení,

e) kontrolovat provádění úklidu ve společných prostorách domu a přijímat opatření k odstranění případných nedostatků,

f) sledovat četnost a kvalitu odvozu domovního odpadu,

g) kontrolovat provádění povolených prací v domě,

h) zajišťovat potřebnou informovanost členů samosprávy o činnosti družstva,

i) doručovat vnitrodružstevní zásilky nájemcům /vlastníkům/ bytů v domě,

j) svolávat nejméně 1x ročně členskou schůzi samosprávy,

k) spolupracovat s delegáty na shromáždění delegátů opatřováním podkladů, informací apod.,

l) zajišťovat pravidelný styk s členy samosprávy vhodnou formou v domě obvyklou,

m) plnit další úkoly uložené představenstvem družstva.

3) Náklady na činnost správce, jakož i ostatní finanční výdaje spojené s jeho činností, se hradí k tíži příslušného střediska bytového hospodářství domu /nebytového objektu/.

4) Rozhodnutí představenstva o zřízení funkce správce, musí být vyvěšeno ve všech vchodech do domů v obvodu samosprávy, které se týká. Činnost výboru samosprávy a členství jeho členů v tomto orgánu zaniká dnem, kterým bylo takové rozhodnutí představenstvem přijato, nerozhodne-li představenstvo družstva jinak.

5) Předseda takto zaniklého výboru samosprávy je povinen agendu funkce nejpozději ve lhůtě 15 dnů od vyzvání předat ustanovenému správci podle tohoto článku stanov.

6) Nově zvolit výbor samosprávy lze v obvodu samosprávy, o němž představenstvo vydalo rozhodnutí podle odstavce 1/, jen na členské schůzi samosprávy svolané představenstvem poté, co po řádném doložení předpokladů k obnovení činnosti výboru samosprávy představenstvo družstva rozhodne o obnovení jeho činnosti.

čl. 97

Pomocné orgány

1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.

2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.

3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.

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

- 4) Činnost výboru samosprávy, uvedená v odst. 3 bodech a) až e) a v bodě g) se přiměřeně vztahuje i na provádění výstavby základní technické vybavenosti, uskutečňované družstvem v souvislosti s výstavbou družstevního domu.

čl. 95

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

čl. 96

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu, popřípadě místopředsedu.
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou ročně k projednání hospodaření samosprávy za uplynulé období.
- 3) Schůze výboru samosprávy členů - účastníků výstavby svépomocí svolává jeho předseda, rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc.
- 4) Schůze výboru samosprávy nebydlících členů svolává jeho předseda nebo představenstvo podle potřeby.
- 5) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni v místě obvyklým způsobem, nejméně tři dny před jeho konáním.
- 6) Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí členů samosprávy, zařazených do příslušné samosprávy podle ustanovení těchto stanov.
- 7) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

čl. 96 a) Správce

- 1) Není-li zvolen výbor samosprávy, nebo neplní-li řádně svou funkci, nebo z jiných závažných důvodů, zejména zlepšili se tak řádná informovanost členů samosprávy o činnosti družstva a zajišťování úkolů, které jinak plní výbor samosprávy, může představenstvo družstva rozhodnout o tom, že úkoly výboru samosprávy přejímá pracovník družstva v pozici „správce“, který k tomu bude pověřen představenstvem družstva.
- 2) Povinností správce je zejména :
- a) pravidelně kontrolovat technický stav domu, oznamovat kompetentním orgánům družstva zjištěné závady,
- b) zajišťovat pohotovostní odstranění havarijních poruch v domě,
- c) podílet se na vypracování plánů oprav příslušného domu /budovy/,

bytu /družstevního bytu/ za trvání partnerství. Ustanovení umožňující vznik společného nájmu bytu dohodou (§ 700 obč. zák.) tím nejsou dotčena.

- 3) Zrušením, popřípadě vyslovením neplatnosti, nebo neexistence partnerství, zaniká právo partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat. /§ 705a/ obč. zákoníku, ve znění zák. č. 115/2006 Sb. o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, část šestá – účinnost od 3. 4. 2006/

čl. 46

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit družstvu měsíční nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů na správu a provoz domu (bytu) za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 8 tohoto článku a úhradu za plnění (služby) poskytovaná s užíváním bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu stanoví představenstvo družstva podle zásad upravených v obecně závazném právním předpisu⁹⁾ s přihlednutím k předpokládaným nákladům tak, aby byly kryty skutečné provozní náklady na provoz a správu bytového domu v příslušném kalendářním roce.
- 3) Nájemné spolu se zálohou na úhradu za plnění (služby) poskytovaná s užíváním bytu se platí zálohově, s výjimkou poplatku na správu, který je stanoven dle rozhodnutí shromáždění delegátů družstva, a to měsíčně nejpozději do 25. dne běžného kalendářního měsíce, není-li v nájemní smlouvě upraveno jinak. Je-li platba nájemného z podnětu družstva prováděna členem-nájemcem bytu prostřednictvím „sdrúženého inkasa plateb obyvatelstva“ (SIPO), platí pro splatnost nájemného včetně záloh na plnění podmínky, určené pro tento způsob platby držitelem poštovní licence podle příslušného zákona.
- 4) Rozdíl mezi zálohou na nájemné a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok, vyúčtuje družstvo se členem (nájemcem bytu) po skončení stanoveného účtovacího období v rozsahu kalendářního roku poté, kdy mu bude jejich skutečná výše známa, nerozhodne-li představenstvo družstva jinak, zpravidla společně s vyúčtováním nákladů na tepelnou energii na vytápění bytu a nákladů na poskytování teplé užitkové vody a dalších plnění podle pravidel zakotvených v odstavci 5 tohoto článku, nejpozději však do 31. července běžného kalendářního roku za předcházející kalendářní rok .
- 5) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu po uplynutí kalendářního roku provádí družstvo podle zásad upravených v obecně závazném právním předpisu.^{9), 10)}
- 6) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 4 a 5 tohoto článku družstvo členovi (nájemci bytu) uhradí nejpozději do třiceti dnů po seznámení člena s písemným vyhotovením vyúčtování zpracovaném podle příslušného právního předpisu.¹⁰⁾

⁹⁾ vyhl. MF ČR č. 85/1997 Sb. o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů

¹⁰⁾ vyhl. č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele

¹¹⁾ nařízení vlády ČR č. 142/1994 Sb., ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatky z prodlení podle občanského zákoníku

¹²⁾ zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a nebytových prostor ve znění pozdějších změn, v úplném znění vyhlášeném pod č. 62/2005 Sb

Ve stejné lhůtě je člen (nájemce bytu) povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek, pokud právní předpis nestanoví jinak.

- 7) Nezaplátí-li člen – nájemce družstevního bytu zálohu na nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši stanovené podle obecně závazného právního předpisu.¹⁴¹⁾
- 8) Součástí nájemného je částka určená na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy domu, případně rekonstrukci či modernizaci domu v dalším období. Její výši stanoví představenstvo družstva v souladu s předpokládanými náklady na opravy, případně výdaji na rekonstrukci či modernizaci domu v dalším období, obdobně dle příslušných ustanovení zákona o vlastnictví bytů (§ 15 odst. 2).¹⁴²⁾ Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy se převádí do příštího kalendářního roku.

čl. 47

- 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.

čl. 48

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

čl. 49

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství. Společné členství však v tomto případě nevznikne. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 3) Ustanovení odstavců 2/ a 3/ tohoto článku neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí.
/§ 703 obč. zák./- podle §115 obč. zák. domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby/

čl. 50

Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely, může vyřizovat každý z man-

- e) na základě podkladů představenstva připravuje projednání rozpočtu samosprávy členskou schůzí samosprávy a poté jej předkládá představenstvu,
 - f) dbá na plnění rozpočtu samosprávy, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
 - g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění spojených s užíváním družstevních bytů (nebytových prostor) v rámci samosprávy, případně zajišťuje podklady pro vyúčtování těchto nákladů (odečty spotřeby měřičů atp.),
 - h) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu za příslušné zúčtovací období,
 - i) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu) uzavírané členem - nájemcem bytu (nebytového prostoru),
 - j) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko,
 - k) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
 - l) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
 - m) předkládá členské schůzi samosprávy návrh podle čl. 90 odst. 2, písm. h), i).
- 3) Výboru samosprávy členů - účastníků svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) přísluší činnosti, uvedené v odst. 2 přiměřeně k rozsahu okruhu působnosti samosprávy a kromě toho výbor samosprávy:
- a) zúčastňuje se svými zástupci vypracování harmonogramu výstavby jako součásti projektu organizace výstavby,
 - b) sleduje plnění harmonogramu výstavby a kvalitu provedených prací a navrhuje družstvu i členské schůzi samosprávy opatření k dodržení stanovené doby výstavby a její kvality,
 - c) zúčastňuje se svými zástupci vypracování smluv o jiném plnění na členský podíl mezi družstvem a členem - účastníkem výstavby svépomocí,
 - d) pravidelně odsouhlasuje s vedením stavby evidenci osobního a věcného plnění členů - účastníků výstavby svépomocí, hodnotí rozsah a kvalitu jejich prací a v případě potřeby působí na zvýšení jejich pracovní morálky. O svých zjištěních a opatřeních podává zprávu členské schůzi samosprávy,
 - e) kontroluje dodržování organizačního řádu svépomocné výstavby a o svých zjištěních podává zprávu členské schůzi samosprávy,
 - f) vyjadřuje se k žádostem členů - účastníků svépomocné výstavby o stavební úpravu nebo změnu dispozičního řešení anebo o zlepšení vybavenosti jim přidělených družstevních bytů (nebytových prostor) a předkládá je ke schválení představenstvu,
 - g) zúčastňuje se svými zástupci závěrečného vyúčtování stavby, vyhodnocení celkového osobního i věcného plnění členů - účastníků výstavby svépomocí a stanovení konečné výše členských podílů. O výsledku podává zprávu členské schůzi samosprávy.

na pořadu jednání. K platnosti usnesení se v takovém případě vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při rozhodování podle čl. 90, odst. 2, písm. h), i) stanov.

čl. 93

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen - nájemce 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 výborů každé z těchto samospráv. 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 samospráv.
- 4) Člen, který má v jednom a tomtéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů, má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem - společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství 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 ustanovením 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.
- 6) Člen družstva - vlastník bytu (nebytového prostoru), jemuž byl byt (garáž) převeden do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor zák. č. 72/1994 Sb. je členem samosprávy v rámci budovy, v jejímž okruhu působnosti je převedený byt (garáž) umístěn. Při jednání na členské schůzi samosprávy v tomto případě platí, že člen - vlastník i člen - nájemce bytu (garáže) má jeden hlas.

čl. 94

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 objektu střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
 - c) dbá o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
 - d) dbá na dodržování domovního řádu, pořádku, čistoty a úklidu domu, požární ochrany a dodržování zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,

želů. 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. 51

Zánik práva společného nájmu bytu manželé

Právo společného nájmu družstevního bytu manželé zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b) na základě písemné dohody o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení pro dobu po rozvodu manželství, podle přísl. ustanovení zákona o rodině,¹³⁾
- c) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva, nebo rozhodnutím soudu,
- d) smrtí jednoho z manželů,
- e) smrtí jednoho z bývalých manželů,
- f) zánikem nájmu družstevního bytu,
- g) písemnou dohodou manželů o vylučném nájmu, nebo rozhodnutím soudu po zrušení společného jmění manželů /SJM/ soudem, za trvání manželství. /§ 148 obč. zák./

čl. 52

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
- 3) Zemřel-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl. Zemřel-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
- 4) Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich uzavřeli dohodu, ani takto soud nerozhodl o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt vylučně užívat jako nájemce bytu a člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává pozůstalý /bývalý/ manžel.

čl. 53

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému členu nebo občanovi /dále jen „podnájemce“/ přenechat do podnájmu k bytovým účelům na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení, jen s písemným souhlasem předsedy družstva, jako pronajímatele. Neň-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemce bytu podle § 711 odst. 2/, písm. b/ obč. zákoníku, které je důvodem k vypovědi nájmu bytu ze strany družstva, jako pronajímatele bytu. /§ 711 odst. 2, písm. b/ obč. zák., ve znění zák. č. 107/2006 Sb.- účinnost od 31. 3. 2006/

¹³⁾ § 24a/ zákona o rodině v úplném znění vyhl. pod č. 210/1998 Sb./

- 2) Předseda nedá souhlas k podnájmu, pokud podnájemce neskýtá záruku řádného hospodaření s družstevním majetkem při užívání bytu nebo dodržování zásad občanského soužití a dobrých mravů v domě.
- 3) Po skončení podnájmu podnájemce ani příslušníci jeho domácnosti nemají právo na náhradní byt, náhradní ubytování, ani náhradní podnájem (§ 719 odst. 7 obč. zákoníku).

čl. 54 **Výměna bytu**

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

čl. 55

- 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 dohody o výměně bytů takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit. Musí tak však učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost tohoto účastníka k náhradě škody tím není dotčena (§ 716 odst. 1, 2 obč. zákoníku).

čl. 56 **Zánik nájmu družstevního bytu**

- 1) Nájem družstevního bytu zaniká :
 - a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 21 těchto stanov družstva,
 - 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. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

- c) projednávat zprávy výboru samosprávy o osobním a věcném plnění členů - účastníků výstavby a činit opatření v případech neplnění závazků člena - účastníka výstavby stanovených ve smlouvě o jiném plnění na členský podíl,
- d) navrhnout předsedovi družstva vyřazení člena - účastníka svépomocné výstavby v případech, kdy člen - účastník výstavby svépomocí narušuje výstavbu způsobem uvedeným v čl. 19, popřípadě na vyzvu předsedy družstva se vyjadřovat k jeho návrhu na takové opatření,
- e) projednat zprávu výboru samosprávy o závěrečném vyúčtování stavby, o vyhodnocení osobního i věcného plnění členů - účastníků výstavby svépomocí a o konečné výši členských podílů.

čl. 91

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 2) Členskou schůzi samosprávy členů - účastníků výstavby svépomocí svolává výbor samosprávy rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce,
- 3) Členskou schůzi samosprávy nebydlících členů svolává výbor samosprávy, popřípadě představenstvo podle potřeby, zejména před sestavováním pořadníku. Představenstvo může z důvodu hospodárnosti rozhodnout po projednání s výborem samosprávy nebydlících o nahrazení členské schůze zasláním písemné informace nebydlícím členům o připravované výstavbě, sestavování pořadníku nebo dalších aktuálních otázkách, týkajících se činnosti družstva nebo zájmu nebydlících členů družstva.
- 4) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
 - b) představenstvo družstva.
- 5) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 4 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 6) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy; v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 7) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním způsobem v místě samosprávy obvyklým.

čl. 92

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy, pokud stanovy neurčují v tom kterém případě jinak.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti alespoň jedné čtvrtiny členů samosprávy. V případě schůze samosprávy nebydlících musí být přítomno alespoň deset procent členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny

čl. 90
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 rozpočet samosprávy,
 - c) projednává výsledky hospodaření samosprávy a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
 - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy,
 - 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 provedení nástavby v domě. K platnosti takového rozhodnutí se vyžaduje souhlas nejméně 2/3 všech členů - nájemců bytů, členů příslušné samosprávy,
 - i) dává souhlas ke změně charakteru užívání, zcizení (převodu) společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru.

K platnosti rozhodnutí o změně účelu užívání a o zcizení společných částí domu, které jsou nezbytné pro zachování účelu užívání stavby, je třeba jednomyslného souhlasu všech členů - nájemců bytů (nebytových prostor) v domě (objektu).

K platnosti rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy týkající se těchto prostor nebo rozhodnutí o využití společných prostor domu (jejich částí) k umístění technologického zařízení sloužícího k zabezpečení dodávky energií - služeb spojených s bydlením, je třeba souhlasu 3/4 většiny všech nájemců bytů v domě.

Ustanovení obecně závazných právních předpisů, zejména stavebního zákona a zákona o vlastnictví bytů, při rozhodování o těchto záležitostech, tímto nejsou dotčena.

- 3) Členské schůzi samosprávy členů - účastníků svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) přísluší pravomoci uvedené v odst. 2 přiměřeně k rozsahu okruhu působnosti samosprávy a kromě toho jí přísluší:
 - a) pravidelně projednávat zprávy výboru samosprávy o dodržování organizačního řádu svépomocné výstavby a stanovit vhodná opatření v případě jeho porušení,
 - b) pravidelně projednávat zprávy výboru samosprávy o plnění harmonogramu výstavby, hodnotit průměrnou čerpání na výstavbu určených finančních zdrojů a činit opatření k odstranění případných nedostatků,

- d) písemnou výpovědí nájmu bytu družstvem jako pronajimatelem bez přivolení soudu podle příslušných ustanovení občanského zákoníku. /§ 711 obč. zákoníku ve znění zák. č. 107/2006 Sb. - účinnost od 31. 3. 2006/
 - e) písemnou výpovědí nájmu bytu družstvem jako pronajimatelem s přivolením soudu podle příslušných ustanovení občanského zákoníku. /§ 711a/ obč. zákoníku ve znění zák. č. 107/2006 Sb. - účinnost od 31. 3. 2006/
 - f) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodněli se družstvo s nájemcem jinak,
 - g) převodem družstevního bytu do vlastnictví člena družstva za podmínek upravených v příslušných ustanoveních zvláštního zákona o vlastnictví bytů. /§ 24, odst. 9/ zák. č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o vlastnictví bytů a nebytových prostor/
- 2) Písemná výpověď družstva, jako pronajímatele bytu, musí být doručena členu-nájemci bytu. V písemné výpovědi družstva musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta /§ 710 odst. 2/ obč. zák./, poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci podle občanského zákoníku přísluší bytová náhrada, závazek družstva zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. /§ 711 odst. 3/ obč. zák. - účinnost od 31. 3. 2006/
 - 3) Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování. /§ 711 odst. 4/ obč. zák. - účinnost od 31. 3. 2006/
 - 4) Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu. /§ 711 odst. 5/ obč. zák. - účinnost od 31. 3. 2006/

čl. 56 a)

Přidělování a nájem bytů financovaných se státní dotací

- 1) Přidělení bytů financovaných se státní dotací (dále jen „dotované byty“) se provádí členům družstva podle jejich pořadí v pořadníku.
- 2) Pro sestavení pořadníku pro dotované byty platí ustanovení čl. 30 a n. stanov obdobně.
- 3) Členský podíl k dotovaným bytům stanoví představenstvo družstva ve výši rozdílu mezi pořizovací cenou bytu a poskytnutou státní dotací. Do pořizovací ceny bytu se zahrnují všechny prokazatelně vynaložené náklady na přípravu a realizaci výstavby bytu.
- 4) Nájem dotovaných bytů vzniká uzavřením nájemní smlouvy mezi družstvem a členem.
- 5) Pro práva a povinnosti z nájmu dotovaného bytu platí zejména státem vydaná pravidla o poskytování státní finanční podpory na bytovou výstavbu, která jsou závazným obsahem nájemní smlouvy a dále přísl. ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu (§ 685 a n. obč. zákoníku).
- 6) U dotovaných bytů neplatí ustanovení o právu člena družstva na převod členských práv a povinností podle přísl. ustanovení obchodního zákoníku a stanov družstva (§ 230 obch. zákoníku a čl. 17 a 18 stanov) s výjimkou převodu členských práv a povinností mezi příbuznými v řadě přímé, mezi sourozenci, mezi manžely a bývalými manžely a osobami blízkými žijícími ve společné domácnosti

(§ 115 - 117 obč. zákoníku). Obdobně nevzniká členu družstva právo na převod dotovaného bytu do vlastnictví, do doby, než jsou splněny podmínky státního „Programu podpory výstavby nájemních bytů“ a uzavřené smlouvy o sdružení investičních prostředků na výstavbu bytového domu.

čl. 57 Bytové náhrady

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, je povinen se z bytu vystěhovat za podmínek stanovených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku.⁴⁴⁾
- 2) To, co se v konkrétním případě bytovou náhradou rozumí, stanovuje občanský zákoník v ustanovení § 712 obč. zák. ve znění zák. 107/2006 Sb.⁴⁴⁾

čl. 57 a)

V období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu má družstvo a bývalý člen, jehož nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až 702 odst.1 obč.zákoníku (§ 712 a/ obč. zák.).

čl. 58

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

Družstvo může po souhlasu představenstva smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) občanovi, popř. právnické osobě na dobu určitou. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu podle čl. 14. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

čl. 59

Nájem nebytových prostor

- 1) Nebytovým prostorem se rozumí místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení. Nebytovými prostory podle zákona nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu (§1 zákona).⁴⁵⁾
- 2) O nájmu a stanovení výše nájemného za užívání nebytových prostor-družstevních garáží členy družstva (nájemci) postavených s majetkovou účastí člena ve formě členského podílu či jiného plnění na členský podíl, platí obdobně ustanovení těchto stanov, upravující podmínky vzniku nájmu a stanovení výše nájemného a záloh na úhradu za plnění spojená s užíváním družstevních bytů, pokud není v tomto článku stanov upraveno jinak.
- 3) Nájemné včetně zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor-družstevních garáží (odst. 2) stanoví představenstvo zpravidla písemným předpisem jako roční platbu, která je splatná vždy do 30. června za běžný kalendářní rok, nerozhodne-li představenstvo v písemném vyhotovení předpisu nájemného a zálohy na plnění spojená s užíváním garáže jinak, případně není-li v nájemní smlouvě sjednáno jinak.

⁴⁴⁾ občanský zákoník v plném znění vyhl. pod č. 47/1992 Sb., ve znění zák. č. 107/2006 Sb. – účinnost od 31. 3. 2006/

⁴⁵⁾ zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění zákona č. 360/2005 Sb.

3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise sama.

4) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

čl. 88

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

čl. 89

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje a ruší se rozhodnutím představenstva družstva, které stanoví počet a okruh její působnosti, kterým je obvykle středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 100 stanov družstva.
- 2) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení a výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy, podle příslušných ustanovení stanov družstva, pokud se neuplatní režim upravený v odstavci 3/ tohoto článku.
- 3) Podle rozsahu práv může představenstvo družstva rozhodnout o zařazení členů družstva do samospráv takto:
 - a) členů - nájemců družstevních bytů a nebytových prostor (samosprávy bydlících)
 - b) členů, kterým nesvědčí právo nájmu k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru a nejde o členy - vlastníky (samosprávy nebydlících)
 - c) členů - vlastníků, kterým družstvo převedlo byt a nebytový prostor do jejich vlastnictví podle zvláštního zákona (samosprávy vlastníků)
 - d) členů - nájemců družstevních bytů a nebytových prostor spolu s členy-vlastníky bytů a nebytových prostor (společné samosprávy členů nájemců a členů vlastníků)Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.
- 4) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.
- 5) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle zvláštního zákona, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zvláštním zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.⁴⁷⁾

⁴⁷⁾ § ve spojení s ustanovením § 11 odst. 8. zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. 371/2004 Sb. ve znění nař. vlády č. 151/2006 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek/

- 3) Kontrolní komise kontroluje zejména:
- dodržování obecně závazných právních předpisů, stanov, jednacího a jiných řádů družstva, plnění usnesení shromáždění delegátů a představenstva,
 - činnost družstva z hlediska jejího souladu s hlavními směry činnosti určenými shromážděním delegátů a zda jsou plněny úkoly, uložené ostatním orgánům družstva usnesením shromáždění delegátů,
 - správnost vedení informační soustavy, dodržování finanční disciplíny i správnost tvorby čerpání a stavu fondů,
 - správnost sestavení řádné účetní závěrky a návrhu na použití zisku nebo na úhradu ztráty,
 - správnost sestavení pořadníků pro přidělování bytů (nebytových prostor) nebo rodinných domků, určených k převodu do vlastnictví členů,
 - plnění družstevní výstavby, její včasnost a kvalitu,
 - plnění potřeb oprav a údržby,
 - dodržování zásad ochrany družstevního majetku a hospodárnosti na všech úsecích činnosti družstva.
- 4) Vyřizuje stížnosti směřující proti představenstvu nebo jeho členům, proti předsedovi družstva, členské schůzi samosprávy, výboru samosprávy anebo proti jeho členům.
- 5) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 6) Komise je oprávněna požadovat od představenstva, funkcionářů, samosprávy i pracovníků družstva předložení všech potřebných dokladů a poskytnutí informací, jež považuje za potřebné pro provedení kontroly. Zprávy o výsledku provedených kontrol předkládá komise představenstvu.
- 7) Na zjištěné nedostatky upozorňuje komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy. Současně navrhuje opatření k odstranění nedostatků.
- 8) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 9) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

čl. 87

- Kontrolní komise má tři až devět členů.
- Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani členové výboru samosprávy nebo pracovníci družstva.

- Práva užívání nebytových prostor-družstevních garáží vzniklá podle předpisů platných před nabytím účinnosti zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor (1. 5. 1990) se řídí tímto zákonem a považují se za nájemní vztahy vzniklé na základě smlouvy uzavřené na dobu neurčitou (§15 zákona).⁴⁹⁾
- V případě, že po datu nabytí účinnosti zákona (1. 5. 1990) byla mezi družstvem a členem uzavřena písemná nájemní smlouva obsahující náležitosti požadované zákonem o nájmu nebytových prostor⁴⁹⁾, řídí se tyto vztahy písemně uzavřenou nájemní smlouvou, stanovami družstva (čl. 59) a zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor.⁴⁹⁾
- Je-li předmětem nájmu nebytový prostor, který je určen k výkonu povolání jen jednoho z manželů jako člena družstva, právo společného nájmu nebytového prostoru a společného členství v družstvu nevznikne (čl. 6 odst. 3 stanov družstva).
- Nájem a podnájem nebytových prostor v majetku družstva, postavených bez majetkové účasti členů družstva (úhrady členského podílu na základě výzvy družstva a rozhodnutí o přidělení nebytového prostoru), je výlučně upraven a řídí se zvláštním právním předpisem.⁴⁹⁾

čl. 60

Zajištění řádného využití bytů

- Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
- Zjistí-li družstvo, že člen - nájemce přidělený byt bez vážných důvodů neužívá, 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, může družstvo požádat soud o přivolení k výpovědi nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) - § 711 obč. zákoníku.

čl. 61

Sloučení bytů

- Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) na základě písemné žádosti obou členů - nájemců bytů jen se souhlasem představenstva družstva.
- Představenstvo družstva povolí sloučení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

čl. 62

Rozdělení bytu

- Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen na základě písemné žádosti člena - nájemce bytu se souhlasem představenstva družstva.
- 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 1 roku, za předpokladu, že jsou členy družstva.

čl. 63

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů (stavební zákon).
- 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. 64 Obecná ustanovení

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) shromáždění delegátů,
 - b) představenstvo,
 - c) předseda,
 - d) kontrolní komise,
 - e) členská schůze samosprávy,
 - f) výbor samosprávy.
- 2) Orgány družstva mohou k lepšímu zajištění své činnosti vytvářet pomocné orgány.

čl. 65

- 1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let mající plnou způsobilost k právním úkonům, případně zástupci právnických osob, pokud jsou členy družstva.
- 2) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze fyzická osoba splňující podmínky podle odst. 1/, která je plně způsobilá k právním úkonům, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, která je překážkou provozování živnosti podle zákona.⁴⁶⁾

čl. 66

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

čl. 67

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let.

⁴⁶⁾ zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů“

- f) rozhoduje na návrh členské schůze samosprávy - účastníků svépomocné výstavby o vyřazení člena z výstavby,
 - g) uzavírá se členem - nájemcem bytu (nebytového prostoru) nájemní smlouvy,
 - h) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru) a o výši nájemného a úhradě za plnění poskytovanou s užíváním bytu (nebytového prostoru) podle zásad schválených shromážděním delegátů,
 - i) rozhoduje o vydání výzvy ke splacení členského podílu k bytu (nebytovému prostoru) členem podle čl. 35,
 - j) bere na vědomí jménem družstva převod členství podle čl. 17 stanov a vydává o tom písemné osvědčení převodci i nabyvateli,
 - k) dává písemný souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle čl. 53,
 - l) dává písemný souhlas k dohodám o výměně bytu podle čl. 54,
 - m) rozhoduje o přijetí občana za člena družstva podle čl. 4,
 - n) uzavírá se členem - nájemcem družstevního bytu (nebytových prostor) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu (nebytových prostor) podle ustanovení čl. 56 a 59,
 - o) uzavírá se členem písemnou dohodu o zániku členství v družstvu podle čl. 22,
 - p) uzavírá jménem družstva smlouvy o převodu bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena družstva podle zvláštních předpisů.
- 2) O žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
 - 3) O své činnosti podle odst. 1 informuje předseda představenstvo.

čl. 85 Řízení běžné činnosti družstva

- 1) Předseda družstva řídí činnost zaměstnanců družstva v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovních a ostatních obecně-závazných právních předpisů, pokud tato činnost není představenstvem vydaným organizačním řádem svěřena jinému vedoucímu zaměstnanci družstva.
- 2) Pracovní poměr předsedy družstva vzniká volbou ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce.

čl. 86 Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce, návrhu pořadníků, návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.

2) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

čl. 82 Předseda družstva

1) Předseda družstva je orgánem družstva. Jemu přísluší:

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva (čl. 83),
- b) rozhodovat o bytových a členských otázkách v rozsahu určeném ve stanovách (čl. 84),
- c) řídit činnost zaměstnanců družstva (čl. 85).

2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

čl. 83 Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda družstva:

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

čl. 84 Rozhodování o bytových a členských otázkách

1) V této činnosti předseda:

- a) podle schválených pořadníků přiděluje po schválení představenstvem a jeho jménem členům družstevní byty (nebytové prostory),
- b) přiděluje po schválení představenstvem a jeho jménem byty dle uzavřených smluv o vzájemné spolupráci,
- c) přiděluje členům po schválení představenstvem a jeho jménem podle pořadníku rodinné domky určené do vlastnictví,
- d) uzavírá po schválení představenstvem a jeho jménem dohodu se členem o změně nebo zrušení rozhodnutí o přidělení bytu (nebytových prostor), rodinného domku,
- e) uzavírá se členy - účastníky svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) smlouvy o jiném plnění na členský podíl, případně smlouvy o výstavbě rodinných domků s převodem do vlastnictví členů,

2) Funkční období výboru samosprávy činí dva roky.

3) Členové volených orgánů vykonávají své funkce i po uplynutí doby, na kterou byli zvoleni, a to do zvolení nových orgánů. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

čl. 68

1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem. O škodách způsobených orgány družstva a členy představenstva je povinna informovat kontrolní komise nejbližší shromáždění delegátů, přičemž podá informaci o způsobu náhrady škody a o povinných osobách.

2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena. Tím není dotčeno právo člena družstva uplatňovat náhradu škody proti členu orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky podle ustanovení § 243 a/ OZ. Ustanovení předchozí věty se nepoužije, vymáhá-li náhradu způsobené škody představenstvo družstva.

3) Nároky družstva podle odst. 2 mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů může schválit i smír v této věci.

čl. 69

1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a na zbytek funkčního období zvolit místo něj nového člena. Totéž platí o současném odvolání všech členů voleného orgánu.

2) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit (rezignovat), je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané. Pokud by odstoupením měl počet členů orgánu klesnout pod jeho polovinu, skončí povinnost člena vykonávat funkci až zvolením nového orgánu.

3) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují na místo 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 představenstvem přiznána odměna podle zásad stanovených shromážděním delegátů případně poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

čl. 70

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob převážně se stejným nebo obdobným předmětem činnosti v případě, že by tato jiná právnická osoba měla být obchodněsmluvním partnerem družstva, ledaže jde o právní subjekt, na jehož podnikání se účastní družstvo nebo dceřiná společnost družstva, jehož statutárního orgánu je členem.
- 3) Členové představenstva a kontrolní komise družstva se mohou účastnit na činnosti právnických osob, zájmových sdružení či jiných institucí, působících v oblasti správy nemovitostí, bytů a nebytových prostor a to v souladu se zájmy družstva a v rozsahu pověření vymezeného představenstvem družstva.

čl. 71

- 1) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně, pokud stanovy neurčují jinak. V jednotlivých případech se může jednajícím 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 všech členů orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

čl. 72

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

čl. 73

- 1) O průběhu jednání orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádají o jejich zaprotokolování. Tím se však člen nezbujuje povinností přijaté usnesení plnit.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda nebo člen orgánu, který jednání řídil. Zápis o jednání shromáždění delegátů podepisují také zvolení ověřovatelé zápisu.
- 3) Každý člen orgánu má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 4) Schválené usnesení shromáždění delegátů družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 15 dnů ode dne jeho přijetí v místě sídla družstva.

- p) schvaluje převody (prodej) věcí movitých a nemovitých v hodnotě do 500 000,- Kč (slovy: pětsettisíc korun českých) z majetku družstva,
- q) rozhoduje ve všech dalších záležitostech činnosti družstva, pokud nejsou výslovně vyhrazeny k rozhodování jinému orgánu,
- r) uzavírá smlouvy o sdružení investičních prostředků na bytovou výstavbu s nositeli (příjemci) státní dotace na bytovou výstavbu.
- s) uzavírá účelové úvěrové smlouvy zajišťující finanční prostředky pro revitalizaci bytových domů a bytů ve vlastnictví nebo správě družstva, a to za podmínek stanovených usnesením shromáždění delegátů družstva.

čl. 79

- 1) Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 2) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (dále jen „předseda“), popřípadě místopředsedu (místopředsedy). O způsobu volby rozhoduje představenstvo.
- 3) Představenstvo má zpravidla sedm až jedenáct členů, pokud shromáždění delegátů nerozhodne jinak.
- 4) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 5) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise a zástupci odborové organizace pracovníků družstva.

čl. 80

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

čl. 81

- 1) Schůzi představenstva svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva.

**čl. 78
Představenstvo**

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu.
- 2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 3) Představenstvo za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů. Plní úkoly, které mu nejvyšší orgán družstva uložil. Přitom zejména:
 - a) zabezpečuje plnění úkolů stanovených shromážděním delegátů,
 - b) řádně spravuje družstevní majetek a zabezpečuje zejména jeho řádný stav v rámci stanov,
 - c) zajišťuje dodržování finanční disciplíny, správnosti vedení finanční soustavy družstva a rozhoduje o výběru auditora,
 - d) zajišťuje sestavení řádné účetní závěrky a výroční zprávy o hospodaření družstva, které předkládá shromáždění delegátů ke schválení spolu s návrhem na použití zisku nebo úhrady ztráty. Současně výroční zprávu předkládá výborům samospráv družstva,
 - e) v souladu se statuty jednotlivých fondů projednává zprávy o jejich tvorbě a čerpání. Pokud je to statutem fondu stanoveno, předkládá zprávu o jeho stavu shromáždění delegátů,
 - f) projednává zprávy kontrolní komise, příp. zprávy o výsledcích kontrol provedených příslušnými kontrolními orgány a zajišťuje opatření k odstranění případných nedostatků,
 - g) vydává organizační řád, jakož i jiné řády družstva, příp. vnitrodružstevní předpisy o odměňování pracovníků ve smyslu kolektivní smlouvy,
 - h) sestavuje a schvaluje pořadníky pro přidělování bytů, rodinných domků, nebytových prostor,
 - i) určuje zálohovou i konečnou výši členských podílů včetně jejich splatnosti,
 - j) rozhoduje o odvolání člena proti rozhodnutí předsedy podle stanov,
 - k) rozhoduje o zřízení samosprávy a vymezuje okruh její působnosti,
 - l) ruší usnesení členských schůzí a výborů samospráv, jsou-li v rozporu s obecně závaznými předpisy nebo stanovami družstva. Zrušené usnesení může nahradit vlastním rozhodnutím,
 - m) svolává členskou schůzi samosprávy, pokud výbor samosprávy nevyhoví žádosti o její svolání podle příslušných ustanovení stanov,
 - n) svolává jednání shromáždění delegátů, navrhuje pořad jeho jednání a stanoví klíč pro volbu jeho delegátů,
 - o) rozhoduje o bytových a členských otázkách v rozsahu stanoveném ve stanovách,

**čl. 74
Shromáždění delegátů**

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde vykonávají členové svá členská práva prostřednictvím delegátů, volených na členských schůzích samospráv a kde uplatňují delegáti své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy a jednací řád družstva,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem, který samo určí,
 - c) rozhodovat o stížnostech na činnost nebo proti rozhodnutí představenstva nebo kontrolní komise družstva,
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce a určování hlavních směrů rozvoje družstva, schvalovat zásady hospodaření, řádnou účetní závěrku družstva, výroční zprávu o hospodaření družstva podle zákona a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta,
 - f) schvalovat statuty fondů družstva,
 - g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - h) rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva,
 - i) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytů (nebytových prostor) a za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich vyúčtování a způsob placení,
 - j) rozhodovat o rozdělení, přeměně, sloučení, splynutí a zrušení družstva s výjimkou ustanovení zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor č.72/1994 Sb.,
 - k) rozhodovat o změně předmětu činnosti družstva,
 - l) schvalování všech převodů nemovitého majetku nebo jiných významných majetkových dispozic v celkové hodnotě nad 500 tisíc Kč. Toto ustanovení se nepoužije v případě převodu bytů (garáží) do osobního vlastnictví členům družstva podle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků nebo podle uzavřené smlouvy o výstavbě a dále v případě finančních dispozic vyplývajících z vyúčtování závazků vůči členům družstva.
Toto ustanovení se rovněž nepoužije v případě uzavírání účelových úvěrových smluv zajišťující finanční prostředky pro revitalizaci bytových domů a bytů ve vlastnictví nebo správě družstva.
 - m) rozhodování o pravidlech pro odměňování členů představenstva,
 - n) schvalování případného převodu části majetku v zájmu družstva,
 - o) schvalování návrhů na zřízení, změnu nebo zrušení účasti v jiných právních subjektech,

- p) schvalování návrhů na uzavírání smluv o sdružení prostředků a činností s výjimkou smluv o sdružení podle čl. 78 odst. 3 písm. r) stanov,
 - q) schvalování návrhů na zakládání nových organizačních jednotek družstva s právní subjektivitou,
 - r) schvalování mimořádného použití finančních prostředků družstva, jakož i kapitálové vklady do jiných společností,
 - s) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
 - t) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku (§ 239/4h OZ),
 - u) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty nebo s byty. Takové rozhodnutí může shromáždění delegátů přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodnutí týká. To neplatí, jestliže družstvu vznikla právní povinnost podle zákona, stanov nebo smlouvy převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena družstva.
- 3) Pro přijetí usnesení ve věcech uvedených v čl. 74 odst. 2 písm. a), g), k), l), n), o), p), q), r), s), t), u) se vyžaduje, aby pro přijetí usnesení hlasovaly alespoň dvě třetiny přítomných delegátů družstva.
- 4) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo.
- 5) Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanov družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

čl. 75

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
- 2) Shromáždění delegátů musí představenstvo svolat do čtyřiceti dnů, požádá-li o to písemně:
- a) jedna třetina členů družstva,
 - b) jedna třetina delegátů,
 - c) kontrolní komise.
- 3) Jestliže představenstvo nesvolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo do čtyřiceti dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání shromáždění delegátů, oprávněna svolat shromáždění delegátů sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam delegátů družstva.
- 4) Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách, které musí být odeslány delegátům tak, aby je obdrželi nejpozději 15 dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky obsahují datum, hodinu a místo jednání. Současně s pozvánkou se zasílají písemné podkladové materiály.
- 5) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, popřípadě tří delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání shromáždění delegátů. Ustanovení novely OZ (§ 182 odst. 1 písm. a) se v tomto případě použije přiměřeně tak, že představenstvo zařadí jimi urč-

nou záležitost na pořad jednání shromáždění delegátů. Pokud žádost došla představenstvu družstva po zaslání pozvánky na SD, uveřejní představenstvo doplnění programu shromáždění delegátů ve lhůtě do 10 dnů před konáním shromáždění delegátů, způsobem určeným zákonem a stanovami pro svolání shromáždění delegátů. Jestliže takové zveřejnění již není možné, lze určenou záležitost na pořad jednání tohoto shromáždění delegátů zařadit jen se souhlasem 2/3 většiny přítomných delegátů družstva.

- 6) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva, kontrolní komise, případně zmocněnci družstva v dceřiných společnostech se jednání shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce s hlasem poradním, nejsou-li současně delegáti shromáždění delegátů.
- 7) Na schůzi shromáždění delegátů se hlasuje veřejně. Volby představenstva a kontrolní komise a zmocněnců družstva v dceřiných společnostech jsou tajné, nerozhodne-li shromáždění delegátů, že se konají veřejným hlasováním. Při hlasování má každý delegát jeden hlas. Delegáta může na jednání SD zastupovat pouze náhradník zvolený podle stanov (čl. 90 odst. 2 písm. f). Samospráva může zvolit i více náhradníků SD, maximálně však tři náhradníky, přičemž v tomto případě musí určit jejich pořadí při zastupování delegáta SD.
- 8) Delegát, který se nemůže ze závažných důvodů jednání shromáždění delegátů zúčastnit, je povinen tuto okolnost neprodleně oznámit výboru samosprávy, za kterou byl zvolen tak, aby se jednání mohl zúčastnit zvolený náhradník. Zvolenému náhradníkovi předá pozvánku a veškeré podkladové materiály, které společně s pozvánkou obdržel tak, aby se náhradník mohl na jednání shromáždění delegátů řádně připravit. Náhradník se tak pro toto jednání shromáždění delegátů stává delegátem pro konkrétní jednání shromáždění delegátů se všemi právy a povinnostmi delegáta SD družstva.

čl. 76

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

čl. 77

- 1) Na návrh člena družstva vysloví soud neplatnost usnesení shromáždění delegátů, pokud je usnesení v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na shromáždění delegátů, které usnesení přijalo nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání tohoto shromáždění a nebylo-li svoláno řádně do jednoho měsíce, ode dne, kdy se o jeho konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání shromáždění delegátů. Návrh lze soudu podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu družstva.
- 2) Jestliže je důvodem návrhu podle odst. 1, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo anebo, že obsah rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat žalobu do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dověděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání shromáždění delegátů. V ostatním se použijí ustanovení § 131 zákona obchodního zákoníku obdobně.