

**NOVÝ DOMOV,
stavební bytové družstvo**

STANOVY
ze dne 16. 6. 2014
ve znění změn přijatých
dne 19. 06. 2023
s účinností od 1. 7. 2023

Část I.
Základní ustanovení

Článek 1

- 1) Firma: NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo
- 2) Sídlo: Okružní 875/19a, 638 00 Brno.
- 3) IČ: 000 47 627.
- 4) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu Dr XXXV, číslo vložky 307.
- 5) Právní poměry družstva upravují platné právní předpisy a tyto stanovy.

Článek 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu fyzických osob, jehož hlavním posláním je zajišťování bytových potřeb a správy bytů a nebytových prostor pro své členy. Družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. Za podmínek stanovených platnými právními předpisy může družstvo zajišťovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Družstvo je obchodní korporací.

- 4) Členové družstva neručí za závazky družstva.

Článek 3
Informační deska

- 1) Družstvo ve svém sídle zřizuje informační desku, která je každý pracovní den v běžnou pracovní dobu přístupná všem členům družstva.
- 2) Informační deska slouží k podávání informací o důležitých skutečnostech družstva, ke svolání shromáždění delegátů a členských schůzí samosprávy nebydlících a samosprávy garáží.
- 3) Informační deska je zpřístupněna členům družstva rovněž prostřednictvím internetových stránek.

Část II.
Činnosti družstva

Článek 4

- 1) Činnost družstva je založena:
 - a) na družstevním vlastnictví domů, bytových a nebytových jednotek,
 - b) na správě a provozu bytových domů, bytových a nebytových jednotek, které jsou ve vlastnictví družstva, členů družstva a jiných osob,
 - c) na správě a hospodaření s ostatním nebytovým majetkem družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je:
 - a) zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
 - pronajímání družstevních bytových a nebytových jednotek,
 - zajišťování plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví družstva nebo jeho členů,
 - zajišťování, popř. provádění správy, oprav, údržby, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví družstva nebo jeho členů.
 - b) činnost za účelem podnikání v oblasti:
 - provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových

jednotek, popř. bytových a nebytových objektů ve vlastnictví jiných osob než členů družstva,

- zajišťování plnění spojených nebo souvisejících s užíváním nemovitostí, bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví jiných osob než členů družstva,
- vedení účetnictví a činnost účetních poradců pro jiné osoby než členy družstva,
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců,
- činnost technických poradců v oblasti stavebnictví a energetiky,
- kopírovací práce,
- inženýrská činnost v investiční výstavbě.

- 3) Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušné oprávnění.

Část III.

Členství v družstvu

Článek 5

Vznik členství

- 1) Členem družstva může být zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky. Nezletilá fyzická osoba a právnická osoba se může stát členem družstva z titulu dědění. Fyzická osoba bez trvalého pobytu na území České republiky se může stát členem družstva v případě vzniku společného členství manželů v družstvu.
- 2) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami:
 - a) dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 300,- Kč, základního členského vkladu ve výši 200,- Kč a zálohy na další členský vklad ve výši 2.800,- Kč. Člen - vlastník bytové nebo nebytové jednotky ve správě družstva zaplatí pouze základní členský vklad 200,- Kč,
 - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

- 3) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem.
- 4) Za člena družstva nemusí být přijata osoba, jejíž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením.
- 5) Družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad a zálohu na další členský vklad osobě, kterou nepřijalo za člena, do patnácti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí. V takovém případě má družstvo právo ponechat na úhradu nákladů spojených s projednáním žádosti **částku dle aktuálního ceníku za administrativní úkony.**
- 6) Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.

Článek 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
- 3) Spoluvlastnictví družstevního podílu s výjimkou společného jmění manželů je vyloučeno.
- 4) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Článek 7

Přechod družstevního podílu

- 1) Smrtí člena, nejde-li o společné členství manželů, přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl.
- 2) S přechodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu přechází na dědice nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 3) Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nebo nebytovému prostoru pouze s jedním dědicem (manželi), který bude dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu určen jako jediný člen (v případě dědiců manželů jako společní

členové) družstva – vlastník družstevního podílu.

- 4) Dědění družstevního podílu, s nímž není spojeno právo nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo právo na uzavření nájemní smlouvy je vyloučeno.
- 5) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela. K tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
- 6) Jsou-li splněny podmínky pro rozdělení družstevního podílu zůstavitele podle těchto stanov, mohou podíly vzniklé rozdělením připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na více samostatných členství jednotlivých dědiců. Pro účinky rozdělení podílu platí ustanovení článku 12 odst. 4) těchto stanov.

Článek 8

Převod družstevního podílu

- 1) Člen může převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky těchto stanov pro přijetí za člena. Převod je možný i na jiného člena družstva.
- 2) Převod členského podílu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v družstvu. Pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení občanského zákoníku o uzavírání smluv.
- 3) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.
- 4) Podpisy převodce a nabyvatele na předložené smlouvě o převodu družstevního podílu nebo na jejich prohlášení o uzavření takové smlouvy musí být úředně ověřeny.
- 5) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí

s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru, anebo právem na uzavření smlouvy o nájmu.

- 6) V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči družstvu, je nabyvatel povinen sjednat s družstvem nejpozději do 15 dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči družstvu dohodu, v níž bude dojednáno způsob a lhůty splacení dluhů. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z družstva.
- 7) Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení dle čl. 12 těchto stanov.
- 8) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
- 9) Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 3 tohoto článku provede zápis příslušných změn v seznamu členů.
- 10) Za úkony spojené s vyřízením agendy spojené s převodem, rozdělením nebo splnutím družstevního podílu a s přechodem družstevního podílu nebo změnou družstevního podílu způsobenou změnou společného jmění manželů je družstvo oprávněno požadovat od nabyvatele úhradu ve výši stanovené ceníkem za administrativní úkony družstva.

Článek 9

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Družstevní podíl není součástí společného jmění manželů, pokud ho jeden z manželů nabyt za trvání manželství darem, děděním a v dalších případech stanovených v občanském zákoníku.

- 2) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 4) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru, jde o společný nájem manželů.
- 5) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 6) Záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů ve vztahu mezi manžely se řídí ustanovením občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- 7) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
- 8) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.
- 9) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 10) V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení občanského zákoníku, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v občanském zákoníku o manželství.

Článek 10

Splynutí družstevního podílu

- 1) Jestliže člen získá v témže družstvu další družstevní podíl, např. z důvodu dědění, převodem družstevního podílu, sloučením

družstev a převodu části majetku, splyne takto získaný podíl s původním v jediný družstevní podíl.

- 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 zachována.

Článek 11

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 dohody o rozdělení jejich členského podílu v souladu se stanovami družstva,
- b) samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném v článku 7 odst. 6) mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých družstevních podílů zůstavitele,
- c) samostatné členství se převodem družstevního podílu na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

Článek 12

Rozdělení družstevního podílu

- 1) Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, je-li člen (společní členové) nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostor nebo jednoho družstevního bytu a jednoho nebytového prostoru a také v případě, kdy je člen vedle nájmu jednoho bytu nebo nebytového prostoru tzv. nebydlícím členem družstva.
- 2) K účinnosti rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo půjde o členství tzv. nebydlícího člena.

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

Článek 13 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, 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 písemně informován do 30 dnů od jejich podání,
- e) na přidělení konkrétně určeného bytu nebo nebytového prostoru, splatí-li k němu členský vklad ve výši a lhůtě stanovené rozhodnutím příslušného orgánu družstva,
- f) na uzavření smlouvy o nájmu konkrétně určeného bytu nebo nebytového prostoru, který mu byl při dodržení podmínek stanovených těmito stanovami pravomocně přidělen,
- g) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru na základě převodu nebo přechodu družstevního podílu nebo části vzniklé rozdělením družstevního podílu,
- h) na roční vyúčtování zaplacených záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu nebo nebytového prostoru a na vypořádání jejich přeplatků (ev. nedoplatků) podle platných právních předpisů a těchto stanov,
- i) na uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu nebo nebytového prostoru do svého

vlastnictví na základě obecně závazné právní úpravy, a to i na základě výzvy podané po 30. 6. 1995,

- j) na majetkové vypořádání při zániku členství,
- k) na nahlížení do seznamu členů,
- l) člen družstva, který je nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru má dále práva vyplývající z nájmu uvedená v občanském zákoníku a v části V. těchto stanov.

Článek 14 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat platné právní předpisy, stanovy, vnitřní předpisy družstva a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) uhradit členský vklad a dodatečný členský vklad ve stanovené výši a lhůtě,
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné za užívání družstevního bytu nebo nebytového prostoru, včetně podílu na splátkách úvěrů k financování oprav, rekonstrukcí nebo modernizací společných částí domu, v němž se byt nebo nebytový prostor nachází, a úroků z nich, připadajícího na byt nebo nebytový prostor,
- d) platit úhrady za plnění spojená nebo související s užíváním bytu nebo nebytového prostoru (služby),
- e) hradit příspěvky na správu družstva a poplatky za administrativní úkony družstva ve výši určené shromážděním delegátů (např. za převod družstevního podílu, za převod družstevního bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví, souhlas s podnájmem, za vystavení požadovaných potvrzení apod.),
- f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, nebytový prostor jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená nebo související s užíváním bytu nebo nebytového prostoru,
- g) převzít byt nebo nebytový prostor, jehož stav odpovídá ujednání v nájemní smlouvě ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
- h) oznamovat a doložit družstvu změny týkající se údajů evidovaných v seznamu členů bez

zbytečného odkladu poté, co tato změna nastala,

- i) podílet se na úhradě prokázané ztráty střediska bytového nebo nebytového hospodářství, jehož je členem,
- j) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva (uhrazovací povinnost) maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, přičemž uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty. Osoba, která byla členem družstva pouze po určitou část účetního období, ve kterém vznikla ztráta, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období. Uhrazovací povinnost lze uložit jestliže:
 - ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, kterou projednalo shromáždění delegátů, a
 - k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a zajišťovací a jiné fondy, které lze podle stanov k úhradě ztráty použít, a
 - rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
- k) člen družstva, který je nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru má dále povinnosti spojené s nájmem uvedené v občanském zákoníku a v části V. těchto stanov.

Článek 15

Majetková účast člena družstva

Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad, který je tvořen základním členským vkladem a dalšími členskými vklady.

Článek 16

Základní členský vklad

Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a je 200,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Článek 17

Další členský vklad

- 1) Další členský vklad je majetková účast člena na družstevní výstavbě, technickém zhodnocení domu, případně bytu nebo nebytové prostoru či společných částí domu nebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku.
- 2) Další členský vklad se neodepisuje.
- 3) Částka 2.800,- Kč složená členy, jejichž bytová potřeba v družstvu nebyla uspokojena (tzv. nebydlící členové) je zálohou na další členský vklad.
- 4) Převodem družstevního bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena podle platného právního předpisu nevzniká členovi nárok na vrácení členského vkladu připadajícího na převedený byt nebo nebytový prostor, včetně dalšího (dodatečného) členského vkladu.
- 5) Přidělení uvolněného bytu nebo nebytového prostoru lze vedle úhrady členského vkladu připadajícího na tento byt nebo nebytový prostor podmínit splacením dalšího (dodatečného) vkladu, který zpravidla odráží zhodnocení bytu nebo nebytového prostoru, k němuž došlo od doby jeho výstavby. Výši dodatečného členského vkladu stanoví představenstvo družstva na základě znaleckého posudku o obvyklé ceně uvolněného bytu nebo nebytového prostoru. Dodatečný členský vklad je společným majetkem družstva a o jeho použití rozhoduje představenstvo družstva.
- 6) Úhradu dalšího (dodatečného) členského vkladu lze požadovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu nebo nebytového prostoru, nebo nástavby či vestavby ve společných prostorách domu.
- 7) O úhradě dalšího (dodatečného) členského vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která podléhá schválení představenstvem družstva.

Článek 18

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou,
- b) smrtí člena,
- c) vystoupením člena,
- d) vyloučením člena,
- e) převodem družstevního podílu,
- f) přechodem družstevního podílu,

- g) prohlášením konkursu na majetek člena,
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- j) zánikem družstva bez právního nástupce,
- k) jiným způsobem stanoveným zákonem.

Článek 19 Dohoda o zániku členství

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

Článek 20 Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců, která začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
- 2) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.
- 3) 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, pokud to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení shromáždění delegátů. Vypořádací podíl je povinen uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
- 4) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1

měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy shromáždění delegátů o změně stanov rozhodlo, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství člena vystupujícího z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

Článek 21 Vyloučení

- 1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena nebo společných členů družstva z družstva, jestliže člen:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami,
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství,
 - c) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva,
 - d) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
 - e) pokud nesplnil vkladovou povinnost,
 - f) **neoznámil údaje potřebné pro vedení seznamu členů (zejména změnu bydliště nebo sídla nebo adresy určené pro doručování, změnu příjmení) a v důsledku toho se družstvu prokazatelně opakovaně, minimálně dvakrát, nepodařilo doručit členovi korespondenci,**
 - g) z dalších důvodů uvedených ve stanovách.
- 2) Člena nebo společné členy družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem nebo společný nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo nebytový prostor nebo společné části domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li

jinak závažné škody družstvu nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt nebo nebytový prostor k jinému účelu, než bylo ujednáno, nebo

- b) byl nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení předchází výstraha, kterou uděluje představenstvo družstva. Ve výstraze se uvede důvod vyloučení, upozornění člena na možnost vyloučení z družstva a výzva členovi, aby v přiměřené lhůtě, nejméně však 30 dnů, s porušováním členských povinností přestal a následky porušení povinností odstranil. Výstraha se zasílá doporučeným dopisem na adresu uvedenou v seznamu členů. U společného členství se výstraha doručuje oběma manželům.
- 4) Bez výstrahy lze vyloučit člena (společné členy), pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit nebo v případech uvedených v odst. 1) písm. c) a v odst. 2) písm. b) tohoto článku stanov.
- 5) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal. V případě vylučování z důvodu neplacení nájemného a nákladů na služby **a z důvodu nesplnění povinnosti oznámit údaje potřebné pro vedení seznamu členů** lze o vyloučení rozhodnout kdykoli, kdy tento důvod pro vyloučení člena trvá.
- 6) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí obsahovat poučení o možnosti vylučovaného člena podat námitky proti rozhodnutí o vyloučení ke shromáždění delegátů.
- 7) Rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členu doručí do vlastních rukou na adresu uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se doručuje každému z manželů.
- 8) Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o

vyloučení. K námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.

- 9) Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
- 10) Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy jí bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek. Rozhodnutí o zamítnutí námitek s potvrzením rozhodnutí o vyloučení se zasílá doporučeně do vlastních rukou.
- 11) Zánikem členství zaniká nájem (společný nájem) družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru.
- 12) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může každý vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 13) Představenstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Se zrušením o vyloučení musí vyloučený člen (oba společní členové) vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve požádala.
- 14) Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v případech, v nichž probíhá řízení o neplatnosti vyloučení člena z družstva.
- 15) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodlo-li shromáždění delegátů nebo soud o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Článek 22

Zánik členství při likvidaci družstva

Zánikem družstva bez právního nástupce členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Článek 23

Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká také:

- a) smrtí jednoho z manželů,
- b) vypořádáním společného jmění manželů dohodou nebo rozhodnutím soudu,
- c) marným uplynutím lhůty pro vypořádání podle občanského zákoníku.

Článek 24

Obnovení členství

- 1) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena, jeho členství se obnovuje. To neplatí, jestliže byl konkurs zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující.
- 2) Insolvenční správce vrátí do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí soudu o zrušení konkursu vyplacený vypořádací podíl úpadce družstvu.
- 3) Jestliže byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu, členství povinného v družstvu se obnovuje.
- 4) Ten, kdo přijal vyplacený vypořádací podíl povinného, vrátí do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí soudu o zastavení výkonu rozhodnutí nebo exekuce vyplacený vypořádací podíl povinného družstvu.

Článek 25

Majetkové vypořádání

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná účetní hodnotě majetkové účasti člena v družstvu:
 - a) u nebydlícího člena se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu a záloze na další členský vklad,
 - b) u člena - nájemce se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu,
 - c) u člena, jemuž byl byt nebo nebytový prostor převeden do vlastnictví se vypořádací podíl rovná

- 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 znovu do družstva nesložil. Toto se týká zániku členství ke dni převodu bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena,
- základnímu členskému vkladu, jestliže vlastník, jemuž převodem bytu nebo nebytového prostoru základní členský vklad zanikl, znovu základní členský vklad do družstva složil.

- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše.
- 3) Vypořádací podíl vyloučeného člena je splatný ve lhůtě 1 roku poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše, nebo kdy nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti o vyloučení skončeno. Výplata vypořádacího podílu dle odst. 1 písm. b) tohoto článku je vázána vždy na uvolnění bytu nebo nebytového prostoru.
- 4) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- 5) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 6) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

Článek 26

Seznam členů

- 1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle platných právních předpisů a těchto stanov.
- 2) Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- 3) Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno a bydliště nebo sídlo člena s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
 - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu s určením, ke kterému předmětu nájmu se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
- 4) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala.
 - 5) Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně, podle povahy údaje, prokázána.
 - 6) Doručuje-li bytové družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.
 - 7) Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu. Za potvrzení o členství, pokud si je vyžádá člen častěji než jedenkrát za rok, ostatní potvrzení a další úkony spojené s vydáváním potvrzených listin hradí člen, který si takovéto dokumenty sám vyžádal, poplatky ve výši stanovené ceníkem za administrativní úkony družstva.
 - 8) Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
 - 9) Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu poplatku dle platného ceníku družstva za administrativní úkony opis nebo výpis údajů ze seznamu členů družstva, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti. Jiné osobě, než členovi, kterého se údaje ze seznamu družstva týkají, vydá družstvo opis nebo výpis údajů ze seznamu členů družstva na základě její žádosti, ve které osvědčí svůj právní zájem nebo ji doloží písemným souhlasem člena,

kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřený.

- 10) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo to v seznamu členů vyznačí bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů.

Část IV.

Článek 27

Přidělování bytů a nebytových prostor podle pořadníku

- 1) Byty a nebytové prostory přiděluje představenstvo výlučně nebydlícím členům družstva podle jejich pořadí v pořadníku sestaveného podle délky členství.
- 2) Přidělení uvolněného bytu nebo nebytového prostoru lze vedle úhrady členského vkladu vztahujícího se k bytu nebo nebytovému prostoru a dalšího (dodatečného) členského vkladu podle čl. 17 stanov vázat na převzetí všech dluhů, které vážnou na uvolněném bytu nebo nebytovém prostoru, včetně veškerých správních a soudních výdajů vynaložených družstvem v souvislosti s jejich vymáháním.
- 3) Pro účely sestavování pořadníku se nebydlícímu členu započítává délka členství od vzniku členství toho z jeho právních předchůdců, jehož členství vzniklo nejdříve, pokud dále není uvedeno jinak.
- 4) Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.
- 5) Vedle délky členství je pro sestavení pořadníku rozhodující úhrada členského a dalšího (dodatečného) členského vkladu a převzetí dluhů, které vážnou na bytu nebo nebytovém prostoru.
- 6) Pořadník schvaluje představenstvo družstva. Nejpozději 30 dnů před předložením pořadníku ke schválení zveřejní představenstvo jeho návrh k připomínkám členům na informační desce družstva. V této době mohou členové podávat své připomínky.

- 7) Před přidělením bytu představenstvo vyzve písemně prvního člena v pořadí ke splacení členského vkladu, dalšího (dodatečného) členského vkladu a případně k uzavření smlouvy o převzetí dluhů vázoucích na přidělovaném bytu nebo nebytovém prostoru.
- 8) Nesplní-li člen ve stanovené lhůtě výzvu představenstva nebo nedoloží příslib banky k jeho financování nebo odmítne-li písemně přidělení bytu, představenstvo mu byt nepřidělí a vyzve dle odst. 7) tohoto článku dalšího člena v pořadí.

Článek 28

Přidělení mimo pořadník

- 1) Mimo pořadník může představenstvo přidělit byt nebo nebytový prostor:
 - a) členu, jehož byt, který v družstvu užívá, se stal neobyvatelným,
 - b) členu, který byl zbaven práva na přidělení bytu nebo práva na jeho užívání nesprávným postupem družstva,
 - c) členům v domě anebo jejich příbuzným v řadě přímé v případě přidělování bytů v nadstavbách, příp. vestavbách,
 - d) členu, který splnil podmínky výzvy k přidělení dle článku 27 stanov, pokud žádný z členů dle pořadníku neměl o přidělení zájem,
 - e) v jiných mimořádných případech po předchozím schválení shromážděním delegátů.
- 2) Ve zcela výjimečném případě (např. vážných ekonomických důvodů) může družstvo rozhodnout o nepřidělení uvolněného bytu nebo nebytového prostoru členovi družstva a o jeho přímém prodeji za nejvyšší nabídku. Takový postup podléhá schválení shromážděním delegátů.

Článek 29

Rozhodnutí o přidělení

- 1) Po splnění výzvy dle čl. 27 ev. předložení příslibu banky (jiného financujícího subjektu) rozhodne představenstvo o přidělení bytu nebo nebytového prostoru.
- 2) Rozhodnutí o přidělení bytu se vyhotovuje písemně a doručuje se členovi do vlastních rukou.

- 3) Po právní moci rozhodnutí o přidělení bytu nebo nebytového prostoru uzavře družstvo s členem smlouvu o nájmu bytu nebo nebytového prostoru dle těchto stanov.
- 4) Představenstvo může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu nebo nebytového prostoru, jestliže s členem nebyla dosud uzavřena nájemní smlouva.
- 5) Nový přiděl se považuje za realizaci původního pořadníku, popř. šlo-li o přiděl mimo pořadník, za realizaci tohoto přidělu.
- 6) Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu nebo nebytového prostoru v případech, kdy:
 - a) nebyla splněna uhrazovací povinnost dle výzvy dle článku 27 stanov ve stanovené nebo sjednané lhůtě,
 - b) člen ve lhůtě stanovené představenstvem písemně odmítl uzavřít nájemní smlouvu nebo odmítl převzít byt nebo nebytový prostor, který je mu předáván ve stavu, jak byl k přidělení nabízen.
- 7) Rozhodnutí o zrušení pravomocného rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi doručeno do vlastních rukou.
- 8) V případě zrušení rozhodnutí vzniká členovi nárok na vrácení již poskytnutého plnění sníženého o sankci ve výši všech nákladů, které družstvu v důsledku neuzavření nájemní smlouvy dle rozhodnutí o přidělu vzniknou (zejména ušlé nájemné a náklady spojené se správou a provoz bytu nebo nebytového prostoru). Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

Článek 30

Přenechání družstevního bytu nebo nebytového prostoru do nájmu na dobu určitou

- 1) Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt nebo nebytový prostor občanovi, i když nepůjde o člena družstva na dobu určitou, např. na dobu od uvolnění bytu nebo nebytového prostoru do jeho přidělení v souladu s těmito stanovami.
- 2) Účelem tohoto postupu je zajištění financování nákladů na správu a provoz bytu nebo nebytového prostoru po dobu uvedenou v předchozím odstavci.

- 3) V těchto případech přenechání bytu nebo nebytového prostoru do nájmu nevzniká nájemci povinnost k úhradě členského vkladu. Přenechání bytu nebo nebytového prostoru může být na základě rozhodnutí představenstva vázáno na úhradu jistoty podle občanského zákoníku.
- 4) Doba nájmu, výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytového prostoru, úhrada jistoty a její výše, práva a povinnosti družstva a nájemce se určí v písemné nájemní smlouvě. Ustanovení části V. těchto stanov se na případy nájmu podle tohoto článku nepoužijí a nájemní vztah se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 5) Při skončení nájmu uzavřeného na dobu určitou nemá nájemce nárok na náhradní bydlení, ubytování a přístřeší.

Část V.

Nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru

Článek 31

Vznik nájmu družstevního bytu a nebytového prostoru

- 1) Nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru vzniká písemnou smlouvou, kterou družstvo jako pronajímatel přenechává svému členu jako nájemci (dále jen nájemce) do užívání družstevní byt nebo nebytový prostor. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu nebo nebytového prostoru po splacení členského podílu ve lhůtě a výši stanovené příslušným orgánem družstva,
 - b) na základě nabytí členského podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru převodem členského podílu,
 - c) na základě nabytí členského podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru na základě zdědění členského podílu.

- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu nebo nebytového prostoru, jeho příslušenství a způsob stanovení výše nájemného a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu nebo nebytového prostoru nebo jejich výši.
- 4) Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Práva a povinnosti z nájmu bytu a nebytového prostoru

Článek 32

Práva a povinnosti družstva

- 1) Družstvo je povinno zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru v souladu s nájemní smlouvou a s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami.
- 2) Družstvo je povinno odevzdat nájemci byt ve stavu způsobilém pro obývání a nebytový prostor ve stavu způsobilém k řádnému užívání, pokud s nájemcem písemně nedohodne něco jiného. Pokud družstvo s nájemcem dohodne, že mu bude předán byt, který není způsobilý k obývání nebo nebytový prostor, který není způsobilý k řádnému užívání, musí být současně sjednán způsob provedení a úhrada nutných úprav.
- 3) Družstvo může z technických nebo estetických důvodů nebo na základě rozhodnutí vlastníků jednotek domu, v němž se byt nebo nebytový prostor nachází, stanovit nájemci pravidla upravující způsob provedení a úhrady některých oprav nebo údržby bytu nebo nebytového prostoru, včetně těch, které je nájemce povinen platit ze svého.
- 4) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek 33

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce bytu nebo nebytového prostoru je povinen dodržovat všechny povinnosti nájemce, které se na něj vztahují podle obecně

závazných právních předpisů nebo které pro něj vyplývají z těchto stanov a uzavřené nájemní smlouvy.

- 2) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 3) Nájemce je povinen dodržovat domovní řád domu schválený družstvem nebo společenstvím vlastníků domu, v němž se byt nebo nebytový prostor nachází.
- 4) Veškeré opravy bytu, jeho součástí a příslušenství, opravy související s jeho užíváním včetně výměn zařizovacích předmětů a zařízení a náklady spojené s běžnou údržbou bytu zajišťuje a hradí nájemce mimo nájemné. **Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovené nařízením vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.** Pokud je byt vymezen podle zvláštních právních předpisů, jako samostatná jednotka, je pro určení bytu, jeho součástí, příslušenství a vybavení rozhodující prohlášení vlastníka. **To platí i pro nebytový prostor.**
- 5) Opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu se provádějí a hradí ze zdrojů na opravy, údržbu a investice vytvořených z nájemného od nájemců bytů a nebytových prostor v domě a z úhrad od vlastníků bytů a nebytových prostor v domě, a to na základě rozhodnutí družstva, a pokud v domě vzniklo společenství jednotek, na základě rozhodnutí tohoto společenství. Pokud jsou společné části vymezeny podle zvláštních právních předpisů, platí pro jejich určení prohlášení vlastníka.
- 6) Nájemce nesmí provádět úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo nebytového prostoru bez předchozího souhlasu družstva. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny na svůj náklad v přiměřené lhůtě odstranil.
- 7) Nájemce je povinen oznámit družstvu bez zbytečného odkladu vadu nebo poškození, které má odstranit družstvo. Neodstraní-li družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a

žádat náhradu odůvodněných nákladů. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů.

- 8) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě.
- 9) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov družstvu nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 10) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu může nájemce v bytě i pracovat či podnikat. Práci se myslí pro účely těchto stanov taková činnost, která souvisí se zaměstnáním či podnikáním nájemce a která nezatežuje hlukem, otřesy, pachy, nebezpečnými látkami, jiným podobným znečištěním a nadměrným pohybem cizích osob v domě, to vše nad rámec běžného užívání bytu k bydlení.
- 11) Nájemce je povinen oznamovat družstvu změny pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro rozúčtování nákladů za plnění spojená nebo související s užíváním bytu nebo nebytového prostoru a stanovení záloh na ně.
- 12) Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu.
- 13) Nájemce je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení vstup do bytu nebo nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru, provedení instalace a údržby zařízení pro měření, dodávku a regulaci tepla, teplé a studené vody i odpočet naměřených hodnot.
- 14) Byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem předsedy družstva. Nájemce je povinen zavázat podnájemníka k dodržování platných právních předpisů týkajících se užívání bytu, ustanovení stanov družstva a domovního řádu, a to pod sankcí okamžitého ukončení podnájmu v případě

jejich porušování. Ustanovení tohoto odstavce se vztahuje i na podnájem nebytového prostoru.

- 15) Nájemce je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení vstup do bytu nebo nebytového prostoru a umožnit jim přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí, **modernizací a oprav společných částí domu, popřípadě bytu nebo nebytového prostoru, o nichž rozhodlo družstvo v souladu se stanovami družstva nebo příslušný orgán společenství vlastníků, pokud v domě vzniklo, a to i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas.**
- 16) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě nebo nebytovém prostoru, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Neoznámí-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo.

Článek 34

Nájemné a úhrady za plnění spojená nebo související s užíváním bytu a nebytového prostoru

- 1) Nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu nebo nebytového prostoru ve výši předpokládaných nákladů vynaložených družstvem na správu a provoz bytu nebo nebytového prostoru včetně nákladů na opravy, modernizace, rekonstrukce společných částí domu, v němž se byt nebo nebytový prostor nachází za stanovené období.
- 2) Součástí nájemného je pravidelný příspěvek určený na tvorbu zdrojů na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, případně bytu nebo nebytového prostoru. Představenstvo družstva je oprávněno rozhodnout o povinnosti nájemce uhradit jednorázový příspěvek do těchto zdrojů, pokud finanční prostředky z pravidelných záloh nepostačují ke krytí nákladů. Zůstatek zdrojů na opravy údržbu a investice není předmětem ročního vyúčtování a převádí se do příštího roku.
- 3) Pokud se byt nebo nebytový prostor nachází v domě, v němž podle zvláštního právního

předpisu vzniklo společenství vlastníků, vychází výše účelně vynaložených nákladů na správu a provoz bytu nebo nebytového prostoru domu výše příspěvků, včetně jednorázového, na tvorbu zdrojů na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu z rozhodnutí společenství vlastníků.

- 4) V případě, že jsou modernizace, rekonstrukce a opravy bytu, nebytového prostoru nebo společných částí domu na základě rozhodnutí představenstva družstva nebo společenství vlastníků jednotek v domě, v němž se byt nebo nebytový prostor nachází, financovány formou investičního úvěru, je součástí nájemného podíl na splátkách úvěru a úroků z nich připadajících na byt nebo nebytový prostor v nájmu člena družstva.
- 5) Nájemce je povinen platit náklady na plnění spojená nebo související s užíváním bytu nebo nebytového prostoru (služby). Rozsah služeb poskytovaných nájemci, způsob jejich rozúčtování mezi jednotlivé jednotky v domě a vyúčtování záloh je dán rozhodnutím společenstvím vlastníků v domě, v němž se byt nebo nebytový prostor nachází nebo rozhodnutím představenstva družstva. Na náklady na služby je nájemce povinen platit zálohy.
- 6) Nájemné se zálohami na služby se za byty platí měsíčně ve výši stanovené pro jednotlivá období rozhodnutím představenstva družstva. Splatnost nájemného a záloh na služby za byty je do 20. dne příslušného měsíce.
- 7) Za nebytové prostory se nájemné a zálohy na služby platí pololetně. Splatnost je do 31. 5. a 30. 11. kalendářního roku.
- 8) Vyúčtování záloh na služby provede družstvo jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Lhůta pro reklamaci vyúčtování je 30 dnů od doručení vyúčtování nájemci. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 a v případě reklamace do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Družstvo je oprávněno přeplatek z vyúčtování jednostranně započíst na své jakékoli splatné pohledávky vůči členu – nájemci bytu nebo nebytového prostoru.
- 9) Neoznačená platba nájemného nebo zálohy na služby se použije k úhradě předepsaného nájemného a zálohy za měsíc, v němž byla platba připsaná na účet družstva a ve zbývajících částech na nejstarší pohledávku družstva,

kteřou má družstvo z titulu nájmu bytu nebo nebytového prostoru.

- 10) Za prodlení s úhradou nájemného nebo jednorázového příspěvku do zdrojů na opravy, modernizace a rekonstrukce je povinen nájemce zaplatit družstvu zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem.
- 11) Za prodlení s úhradou záloh na služby a nedoplatku vzniklého z jejich vyúčtování je nájemce povinen zaplatit družstvu **zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem.**
- 12) Do skončení dědického řízení je povinen nájemce a služby za byt nebo nebytový prostor, který je spojen s družstevním podílem zůstavitele, platit dědic nebo dědicové, na které přešel družstevní podíl a nájem bytu nebo nebytového prostoru. V případě nejjasností jsou povinni dědicové účastní dědického podílet se na úhradách rovným dílem.
- 13) Bývalý člen, jehož nájem bytu nebo nebytového prostoru zanikl vyloučením, a který byt i nadále užívá, je až do doby vyklizení a předání bytu nebo nebytového prostoru družstvu povinen za užívání platit družstvu nájemné ve výši v místě obvyklé pro nájem obdobného bytu a úhradu na služby vyšší stanovené podle tohoto článku stanov.

Článek 35

Společný nájem družstevního bytu

- 1) Společný nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Pro společný nájem manželů a pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, se použijí ustanovení občanského zákoníku, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v občanském zákoníku o manželství.

Článek 36

Zánik nájmu družstevního bytu a nebytového prostoru

- 1) Nájem družstevního bytu a nebytového prostoru zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem ke dni uvedenému v dohodě,
- c) výpovědí nájemce s výpovědní lhůtou 3 měsíce, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi družstvu,
- d) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
- e) převodem bytu do vlastnictví člena.

- 2) Nájem se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky
- 3) Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu se pro nájem družstevního bytu a nebytového prostoru nepoužijí.
- 4) Člen, jemuž zanikl nájem bytu nebo nebytového prostoru jinak než převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví je povinen se z bytu nebo nebytového prostoru vystěhovat a byt nebo nebytový prostor odevzdat družstvu v den, kdy nájem končí. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo nebytového prostoru, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.
- 5) Družstvo má na úhradu pohledávky za členem družstva – nájemcem zadržet movité věci, které má člen v bytě nebo nebytovém prostoru.
- 6) Při zániku nájmu bytu nebo nebytového prostoru nemá člen nárok na bytovou náhradu, náhradní ubytování ani přístřeší.

Článek 37

Nájem nebytových prostor

- 1) O nájmu nebytových prostor ve vlastnictví družstva pořízených s finanční účastí jednotlivých členů družstva prostřednictvím jejich členských vkladů platí obdobně ustanovení o nájmu bytů, včetně ustanovení o společném členství a společném nájmu manželů.
- 2) Nájem nebytových prostor ve vlastnictví družstva pořízených bez finanční účasti jednotlivých členů družstva se řídí ustanoveními občanského zákoníku. O podmínkách nájmu těchto nebytových prostor

rozhoduje předseda družstva, pokud si rozhodnutí konkrétních otázek nevyhradí představenstvo. Doba nájmu, výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru, úhrada jistoty a její výše, práva a povinnosti družstva a nájemce se určí v písemné smlouvě. Ustanovení části V. těchto stanov se na případy nájmu podle tohoto odstavce nepoužijí.

Část VI. Orgány družstva

Článek 38

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) shromáždění delegátů,
 - b) delegát,
 - c) představenstvo,
 - d) kontrolní komise,
 - e) členská schůze samosprávy.
- 2) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva a zákona spadají do jejich působnosti.

Článek 39

Vznik a zánik funkce člena orgánu družstva

- 1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva – fyzické osoby starší 18 let, kteří mají plnou způsobilost k právním úkonům.
- 2) Funkční období členů voleného orgánu družstva činí pět let.
- 3) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
- 4) Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. To platí i pro delegáty.
- 5) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.
- 6) Člen družstva, který je do funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, 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.

- 7) Funkce členů volených orgánů zaniká také zvolením nového člena orgánu.
- 8) Ukončení výkonu funkce může nastat také z důvodu ukončení členství člena orgánu družstva.
- 9) U volených orgánů je vhodné zvolit též jednoho i více náhradníků, dle velikosti voleného orgánu. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují na uvolněné místo člena orgánu dnem účinnosti jeho uvolnění podle stanoveného pořadí.
- 10) Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy bude provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 11) Ustanovení odstavců 9) a 10) tohoto článku platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
- 12) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna, popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce podle zásad stanovených shromážděním delegátů.

Článek 40

Povinnosti členů orgánů

- 1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu. Dále jsou povinni dodržovat platné právní předpisy, stanovy a usnesení nejvyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
- 2) Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
- 3) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje kontrolní komise prostřednictvím člena, kterého k tomuto účelu určí. Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů může schválit i smír v této věci.

Článek 41

Neslučitelnost funkcí

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva nemohou být mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 3) Členové kontrolní komise nemohou být mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být pracovníci správního aparátu družstva, ani v případě, že jsou členy družstva.

Článek 42

Zákaz konkurence

- 1) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise nesmí být členem statutárního orgánu právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení s výjimkou společenství vlastníků jednotek vzniklých podle zvláštního právního předpisu nebo družstva, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- 3) **Zákaz konkurence dle tohoto článku platí rovněž pro ředitele družstva jakožto zaměstnance družstva a pro prokuristu, je-li jmenován.**

Článek 43

Jednání a hlasování

- 1) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
- 2) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas, s výjimkou hlasu delegáta, jehož velikost se stanovuje podle článku 52 těchto stanov.
- 3) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednat orgán usnést na hlasování tajném.

- 4) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu lze projednat jen za účasti a souhlasu všech členů orgánu.
- 5) 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.
- 6) Kolektivní orgány družstva, s výjimkou shromáždění delegátů, jsou způsobilé se usnášet jen, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy a zákon neurčují jinak.
- 7) Orgány družstva, s výjimkou shromáždění delegátů, mohou přijímat usnesení i bez svolání členů orgánu, a to hlasováním uskutečněným písemně. V takovém případě se návrh rozhodnutí s odůvodněním a podklady potřebnými pro rozhodnutí ev. uvedením, kde jsou tyto podklady k dispozici, předkládá členům orgánu k vyjádření s uvedením lhůty minimálně 15 dnů, ve které mají učinit písemné vyjádření. Nedoručí-li člen orgánu souhlas v uvedené lhůtě, platí, že s návrhem nesouhlasí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů orgánu. Podepsaná vyjádření musí být v originále uložena stejně jako zápisy z jednání. Výsledek hlasování musí být uveden v zápisu z následující schůze orgánu.

Článek 44

Zápisy z jednání orgánů

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva je ten, kdo jednání svolal, povinen pořídit zápis, který musí obsahovat:
 - a) označení jednajícího orgánu,
 - b) datum a místo jednání,
 - c) program jednání,
 - d) přijatá usnesení,
 - e) výsledky hlasování,
 - f) námítky členů.
- 2) Zápis z jednání představenstva a kontrolní komise musí obsahovat jmenovitě údaj o tom, kteří členové představenstva nebo kontrolní komise hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

- 3) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
- 4) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o:
 - a) změnu stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva,
 - d) schválení převodu nebo zastavení takové části družstva, která by znamenala podstatnou změnu jeho dosavadní struktury nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 5) Zápis podepisuje ten, kdo jednání svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.
- 6) Zápis z jednání představenstva a kontrolní komise obdrží každý jeho člen.
- 7) Zápis ze shromáždění delegátů uveřejní představenstvo vyvěšením po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění delegátů na informační desce družstva a na internetových stránkách družstva. Originál zápisu musí být uložen v archivu družstva minimálně po dobu jeho existence, autentický zvukový záznam, pokud byl z jednání shromáždění delegátů pořízen, po dobu nejméně 2 let.
- 8) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis z jednání orgánu družstva a jeho přílohy k nahlédnutí. Zápis z jednání shromáždění delegátů a jeho přílohy může každý člen družstva požadovat v kopii. Družstvo je oprávněno požadovat od člena úhradu ve výši stanovené ceníkem za administrativní úkony družstva.

Článek 45 Jednací a volební řád

Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje jednací řád a volební řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

Shromáždění delegátů

Článek 46 Působnost shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde členové prostřednictvím volených delegátů uplatňují své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.
- 2) Shromáždění delegátů plní v celém rozsahu působnost členské schůze.
- 3) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy, jednací řád a volební řád,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu dle stanov družstva,
 - c) volit a odvolávat náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa členů představenstva a kontrolní komise,
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - e) určovat výši odměny představenstva a kontrolní komise,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat jeho zásady hospodaření, vývoj mzdových nákladů,
 - g) schvalovat řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, popř. mezitímní účetní závěrku,
 - h) rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta,
 - i) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů,
 - j) rozhodovat o použití rezervního fondu,
 - k) schvalovat statuty fondů,
 - l) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - m) rozhodovat o námitkách proti rozhodnutí představenstva,
 - n) rozhodovat o přeměně družstva,
 - o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - p) schvalovat smlouvy o výkonu funkce členů orgánů družstva,

- q) rozhodovat o všech finančních a majetkových záležitostech nad **2,000.000,00 Kč**, které se týkají společného majetku družstva,
 - r) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s družstevními byty nebo budovami s byty nebo pozemky jimi zastavenými a s nimi věcně souvisejícími, pokud s podmínkami předem souhlasí v případě převodů vlastnického práva všichni členové družstva, kteří jsou nájemci těchto bytů, a v případě jiných majetkových dispozic alespoň dvě třetiny členů, kteří jsou nájemci těchto bytů. Toto neplatí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci,
 - s) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do jeho působnosti a o otázkách, které si do své působnosti rozhodování vyhradilo.
- 4) Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.
 - 5) V případě, že počet členů družstva klesne pod 200 členů, uplynutím 90 dnů od této skutečnosti zaniká funkce všech delegátů a funkci nejvyššího orgánu družstva nadále plní členská schůze.

Článek 47

Svolání shromáždění delegátů

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo nejméně jednou za každé účetní období.
- 2) Shromáždění delegátů, na kterém se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 3) Představenstvo družstva svolá shromáždění delegátů vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva, zejména v případě, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo

družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle zvláštních právních předpisů.

- 4) Shromáždění delegátů musí být svoláno do čtyřiceti dnů, požádá-li o to písemně:
 - a) kontrolní komise,
 - b) 10% zvolených delegátů.
- 5) Na žádost kontrolní komise nebo 10 % zvolených delegátů nebo v důležitém zájmu družstva může shromáždění delegátů svolat nejméně jedna třetina členů představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ho mělo svolat představenstvo a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co mu tato povinnost vznikla.
- 6) Není-li shromáždění delegátů svoláno na žádost kontrolní komise nebo 10 % zvolených delegátů představenstvem tak, aby se konalo do 30 dnů od doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do 10 dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a činit všechny úkony s tím spojené osoba písemně k tomu zmocněná všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
- 7) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo 10 % zvolených delegátů usnášeníschopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo 10 % zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.

Článek 48

Pozvánka na shromáždění delegátů

- 1) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou **odeslanou nejpozději dvanáct kalendářních dnů před jednáním všem zvoleným delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů nebo se souhlasem delegáta pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu delegátů; souhlas lze dát jakýmkoli způsobem, z něhož plyne vůle delegáta.**
- 2) Pozvánka se dále uveřejní na informační desce a na internetových stránkách družstva.
- 3) Pozvánka musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,

- b) místo a dobu zahájení jednání,
 - c) označení, zda jde o řádné nebo náhradní shromáždění delegátů,
 - d) program shromáždění delegátů.
- 4) Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály nebo informace o tom, kde je možné se s těmito materiály seznámit.
 - 5) Má-li dojít ke změně stanov nebo přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
 - 6) Členové představenstva, kontrolní komise a likvidátor se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce. Shromáždění se mohou účastnit určení zaměstnanci správní složky a hosté pozvaní svolavatelem.
 - 7) Jestliže má shromáždění delegátů rozhodnout o otázce, která se přímo dotýká oprávněných zájmů členů, zejména má-li být rozhodováno o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, je tento člen pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Tento člen má právo účastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká a má právo před hlasováním o jeho otázce vyjádřit se.
 - 8) Na žádost kontrolní komise nebo 10 % zvolených delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Jestliže je tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů. Tímto však není dotčena povinnost svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek měnit.

Článek 49

Schopnost usnášení a hlasování

- 1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina delegátů majících dohromady nejméně nadpoloviční většinu hlasů.
- 2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, zastupují-li nepřítomné delegáty.
- 3) Každý delegát má tolik hlasů, kolik mu přísluší dle článku 52 těchto stanov.
- 4) **Pro posouzení schopnosti shromáždění delegátů se usnášet a stanovení počtu hlasů**

potřebných k přijetí usnesení se počítají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá.

- 5) Na schopnost shromáždění delegátů usnášet se nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát. To neplatí, jestliže představenstvo o této skutečnosti vědělo a členy daného volebního obvodu o této skutečnosti neinformovalo.
- 6) Shromáždění delegátů se usnází většinou hlasů přítomných delegátů.
- 7) Jde-li o usnesení o:
 - a) uhrazovací povinnosti,
 - b) zrušení družstva s likvidací, nebo
 - c) přeměně družstva

je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň 2/3 členů družstva, a usnesení musí být přijato delegáty, který mají alespoň 2/3 členů zastoupených na shromáždění.

Článek 50

Náhradní shromáždění delegátů

- 1) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
- 2) Náhradní shromáždění delegátů je schopné se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 % hlasů zvolených delegátů, nejméně však 5 delegátů.
- 3) **Pokud zvláštní právní předpis připustí rozhodování shromáždění delegátů mimo zasedání (per rollam) korespondenčně nebo pomocí technických prostředků, skuteční se takové rozhodování podle pravidel upravených zákonem pro rozhodování členské schůze per rollam. Podrobná pravidla může stanovit představenstvo.**

Článek 51

Dovolání se neplatnosti

- 1) Každý člen, likvidátor nebo člen představenstva nebo kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Důvodem

neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy.

- 2) Nebylo-li právo dovolat se neplatnosti shromáždění delegátů uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí, zaniká.
- 3) Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany a nemožnost dovolat se neplatnosti u orgánů družstva.
- 4) Usnesení není neplatné jen z toho důvodu, že:
 - a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu s tímto zákonem nebo stanovami družstva,
 - b) v jednom nebo více obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát ani jeho náhradník,
 - c) se náhradník delegáta nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval,
 - d) delegát jedná v rozporu s usneseními členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.

Delegáti

Článek 52

Volební obvody a velikost hlasů

- 1) Volebními obvody delegátů jsou samosprávy družstva, které jsou jeho základní organizační jednotkou. Samosprávy garáží družstva tvoří jeden volební obvod.
- 2) Každá samospráva volí z řad svých členů jednoho delegáta. Samospráva může dále zvolit jednoho náhradníka delegáta. **Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo.**
- 3) Delegáta volí a odvolávají členové samosprávy. Při volbě delegáta má každý člen samosprávy jeden hlas. Společní členové mají dohromady jeden hlas.
- 4) Delegátem nebo náhradníkem může být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.
- 5) Počet hlasů delegáta se stanovuje v závislosti na počtu členů samosprávy, kterou je delegát volen takto:

- a) delegát pro samosprávu s počtem členů od 1 do 40 má jeden hlas,
 - b) delegát pro samosprávu s počtem členů od 41 do 80 má dva hlasy,
 - c) delegát pro samosprávu s počtem členů od 81 do 120 má tři hlasy,
 - d) delegát pro samosprávu s počtem členů od 121 do 160 má čtyři hlasy,
 - e) delegát pro samosprávu s počtem členů od 161 do 200 má pět hlasů,
 - f) delegát pro samosprávu s počtem členů od 201 do 240 má šest hlasů,
 - g) delegát pro samosprávu garáží má pro každých započatých 100 členů 1 hlas,
 - h) delegát pro samosprávu nebydlících má pro každých započatých 100 členů 1 hlas.
- 6) Rozhodný je počet členů samosprávy zařazených do samosprávy k sedmému dni předcházejícímu den, na který je svoláno shromáždění delegátů. K pozdějším změnám v počtu členů samosprávy se nepřihlíží.

Článek 53

Vznik a zánik funkce delegáta

- 1) Funkční období delegáta je pět let.
- 2) Delegát může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením. Jeho funkce zaniká doručením prohlášení do sídla družstva.
- 3) Delegát může být kdykoli ze své funkce odvolán.
- 4) Funkce delegáta zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
- 5) Funkce delegáta zaniká také zánikem samosprávy, kterou byl volen.
- 6) Funkce delegáta zanikne také, pokud počet členů družstva na dobu déle jak 90 dnů klesne pod počet 200 členů.
- 7) Pokud se delegát nemůže shromáždění delegátů zúčastnit, může se jej zúčastnit a hlasovat na něm jeho náhradník. O svolání shromáždění delegátů informuje náhradníka delegát.
- 8) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla zvolen.

- 9) **Družstvo vede seznam delegátů, do kterého se zapisuje jméno a bydliště delegáta, nebo jiná jím určená adresa pro doručování, den vzniku a den a důvod zániku jeho funkce. Pro vedení seznamu delegátů, včetně vydávání výpisů údajů ze seznamu delegátů, platí ustanovení čl. 26 stanov obdobně.**

Článek 54 Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou platnými právními předpisy, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu.
- 2) Za svou činnost představenstvo odpovídá shromáždění delegátů.
- 3) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva, zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 4) Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá shromáždění delegátů ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.
- 5) Představenstvo spravuje družstevní majetek s péčí řádného hospodáře, zabezpečuje zejména řádný stav majetku družstva a jeho údržbu.
- 6) Představenstvo rozhoduje o finančních a majetkových záležitostech, které se týkají společného majetku družstva, do částky **2,000.000,00 Kč**.
- 7) Představenstvo rozhoduje o způsobu výkonu vlastnických práv a povinností ve společenstvích vlastníků, jichž je družstvo členem z titulu vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru. Při této činnosti:
 - odpovídá za plnění povinností družstva, které mu jako vlastníkovému družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru a členu společenství vlastníků vyplývají z platných právních předpisů,
 - odpovídá za informování členů družstva – nájemců družstevních bytů a nebytových prostor v domech, v nichž vzniklo společenství vlastníků podle platných právních předpisů o všech zásadních otázkách projednávaných společenstvím

vlastníků a o přijatých rozhodnutích vlastníků.

Článek 55

- 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 za družstvo alespoň dva členové představenstva, zpravidla předseda a místopředseda.
- 3) Členové představenstva nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to náplní jejich pracovní smlouvy.
- 4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

Článek 56

- 1) Představenstvo má **pět** členů.
- 2) Představenstvo volí ze svých členů **předsedu představenstva (dále také jen „předseda“)** a dva místopředsedy.

Článek 57

- 1) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc.
- 2) Představenstvo se musí sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Schůzi představenstva svolává a řídí předseda (místopředseda) popř. pověřený člen představenstva.
- 4) Schůzi představenstva se zúčastňují s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise **a ředitel družstva, pokud je jeho funkce zřízena**. Dále se jich mohou účastnit přizvaní odborní zaměstnanci družstva, další odborníci a případně zástupci samospráv, kterých se týká program jednání.
- 5) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Článek 58 Předseda

- 1) Předsedovi přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
 - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách,
 - c) řídit běžnou činnost družstva a jeho zaměstnance, nerozhodne-li představenstvo o zřízení funkce ředitele družstva.
- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu, jemuž podává zprávy o své činnosti.
- 3) V rámci své činnosti předseda zejména:
 - a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jejich jednání,
 - b) organizuje přípravu jednání představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání,
 - c) organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva,
 - d) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva, podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsaná písemná forma,
 - e) nerozhodne-li představenstvo o zřízení funkce ředitele družstva, řídí předseda běžnou činnost družstva a zaměstnance v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovněprávních a ostatních obecně závazných právních předpisů.
- 4) Předseda vykonává svou činnost na základě uzavřené smlouvy o výkonu funkce.

Článek 58a Ředitel družstva

- 1) O zřízení funkce ředitele družstva a jejím personálním obsazení rozhoduje představenstvo družstva, kterému je ředitel družstva za výkon své funkce odpovědný.
- 2) Řediteli družstva přísluší řídit běžnou činnost družstva a jeho zaměstnance v postavení vedoucího organizace ve smyslu

pracovněprávních a ostatních obecně závazných právních předpisů.

- 3) Ředitel družstva je zaměstnancem družstva v pracovněprávním poměru.
- 4) Ředitel družstva je zmocněn samostatně zastupovat družstvo a činit jeho jménem všechny právní úkony v souvislosti s řízením běžné činnosti družstva, zejména:
 - a) v oblasti závazkových vztahů při zajišťování výkonu správy a provozu domů a dalších nemovitostí ve vlastnictví družstva a ve vlastnictví jiných osob,
 - b) v oblasti závazkových vztahů v souvislosti s pronájmem nemovitostí - nebytových prostor ve vlastnictví družstva pořízených bez finanční účasti jednotlivých členů družstva,
 - c) v řízení zaměstnanců družstva v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovněprávních a ostatních obecně závazných právních předpisů,
 - d) v oblasti zajišťování činností souvisejících s výkonem funkce statutárního orgánu pro společenství vlastníků družstvem, a to po předchozím rozhodnutí představenstva o převzetí této funkce,
 - e) v rozhodování o finančních podmínkách výkonu činností k zajištění běžné činnosti družstva.
- 5) Ředitel družstva není oprávněn k jednání ve statusových záležitostech družstva ani k jednání vedoucím k zatížení či zcizení nemovitostí.
- 6) Ředitel družstva není oprávněn k rozhodování otázek družstva, které patří do výlučné pravomoci shromáždění delegátů nebo představenstva družstva nebo které si shromáždění delegátů nebo představenstvo pro rozhodování vyhradilo.
- 7) Ředitel družstva se účastní jednání shromáždění delegátů a představenstva s hlasem poradním.

Článek 59 Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva týkající se činnosti družstva.

- 2) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 3) Kontrolní komise se písemně vyjadřuje k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
- 4) Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 5) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 6) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 7) Pokud nemůže kontrolní komise splnění tohoto plánu vlastními silami zajistit, může být kontrolou pověřena odborná fyzická či právnická osoba s příslušným oprávněním. O zajištění pokrytí těchto nákladů požádá kontrolní komise představenstvo. Nevyhoví-li představenstvo družstva, může se kontrolní komise obrátit na shromáždění delegátů.
- 8) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a shromáždění delegátů a vyžaduje zjednání nápravy.
- 9) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Článek 60

- 1) Kontrolní komise má **3 členy**.
- 2) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Článek 61

- 1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

- 2) Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Samospráva

Článek 62 Působnost samosprávy

- 1) Samospráva je základní organizační jednotkou družstva.
- 2) V samosprávě se organizují členové družstva za účelem efektivního výkonu svých členských práv a povinností.
- 3) Samospráva se vytváří a zrušuje rozhodnutím představenstva.
- 4) Představenstvo stanoví okruh působnosti samospráv pro konkrétní bytový dům.
- 5) Členem samosprávy domu jsou všichni členové - nájemci a členové - vlastníci bytů a nebytových prostor nacházejících se v daném bytovém domě (dále jen dům).
- 6) Samostatnou samosprávu (dále jen samospráva nebydlících) společně tvoří:
 - a) členové, jejichž bytová potřeba nebyla v družstvu nikdy uspokojena (tzv. nebydlící členové)
 - b) členové, jejichž nájemní i právo vlastnické k jednotce nacházející se v okruhu působnosti kterékoli domovní samosprávy družstva zaniklo. Členství těmito členům přechází ze samosprávy domu do samosprávy nebydlících zánikem jejich nájemního či vlastnického práva, pokud nepožádají o zachování svého členství v původní samosprávě domu.
- 7) Samostatnou samosprávu (dále jen samospráva garáží) tvoří členové - nájemci a členové - vlastníci nebytových prostor - garáží nacházejících se ve všech objektech garáží v působnosti družstva.
- 8) Každý člen je členem pouze jedné samosprávy družstva s výjimkou případů, kdy je člen nájemcem více družstevních jednotek,

keré se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv. V takovém případě je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může se účastnit projednávání otázek spojených se správou bytu nebo nebytového prostoru, jehož je nájemcem. Pouze v jedné samosprávě však může volit delegáta nebo jeho náhradníka a být volen delegátem nebo náhradníkem delegátů.

- 9) Pokud u člena přichází v úvahu zařazení do více samospráv, je přednostně zařazen té samosprávě, ve které je nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru. V ostatních případech je volba samosprávě na členovi družstva. Pokud tak na výzvu družstva neučiní, rozhodne o zařazení do jedné ze samospráv předseda družstva.
- 10) Orgánem družstva, zajišťujícím činnost samospráv, je členská schůze.

Článek 63

Členská schůze samospráv

- 1) Členská schůze samospráv je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samospráv a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.
- 2) Členská schůze samospráv zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva, stanovami a rozhodnutími shromáždění delegátů,
 - b) volí delegáta a jeho náhradníka na shromáždění delegátů, a to v souladu s platnými pokyny představenstva k volbě delegátů,
 - c) projednává zprávu delegáta samospráv o jeho účasti na shromáždění delegátů.
- 3) V případě, že se v domě samospráv nachází byty nebo nebytové prostory ve vlastnictví družstva, jejichž nájemci jsou členové družstva, má členská schůze samospráv pravomoc projednávat a předkládat představenstvu družstva návrhy v otázkách týkajících způsobu správy těchto družstevních bytů a nebytových prostor a způsobu uplatňování vlastnických práv družstva ve společenství vlastníků, které v daném domě vzniklo. Členové samospráv, kteří jsou vlastníky bytů nebo nebytových prostor

v domě mají při projednávání těchto otázek pouze hlas poradní.

- 4) V případě, že se v domě samospráv nachází byty nebo nebytové prostory ve vlastnictví družstva, mohou členové samospráv za účelem efektivnějšího výkonu svých členských práv a povinností rozhodnout o volbě výboru samospráv, který je bude zastupovat a zajišťovat plnění rozhodnutí přijatých členskou schůzí samospráv. V takovém případě určí počet členů výboru a rozsah jeho činnosti, přičemž budou vycházet z obecných ustanovení těchto stanov o orgánech družstva, jejich volbě, jednání a rozhodování.
- 5) Ustanovení odst. 3) a 4) se použije i pro samosprávu garáží s tím, že nájemci garáží jsou oprávněni uplatňovat svá práva výlučně v tom středisku nebytového hospodářství samospráv, v jehož okruhu se garáž v jeho nájmu nachází.

Článek 64

Svolání členské schůze samospráv

- 1) Členskou schůzi samospráv svolává delegát volený samosprávou nebo jeho náhradník podle potřeby. **Členskou schůzi za účelem volby delegáta samospráv svolává představenstvo.**
- 2) Delegát nebo jeho náhradník musí svolat členskou schůzi samospráv, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samospráv,
 - b) představenstvo družstva.
- 5) Pokud delegát samospráv (jeho náhradník) do jednoho měsíce od obdržení žádosti podle předchozího odstavce schůzi nesvolá nebo pokud funkce delegáta i náhradníka zanikla, svolá schůzi představenstvo.
- 6) O svolání členské schůze samospráv a o pořadu jednání musí být členové samospráv uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním vyvěšením písemné pozvánky ve všech vchodech domu v okruhu působnosti samospráv.
- 7) Pozvánka na členskou schůzi samospráv nebydlících a samospráv garáží se vyvěšuje na informační desce a internetových stránkách družstva, a to po dobu nejméně 30 dnů před jejím konáním.

- 8) Pozvánka na členskou schůzi samosprávy musí obsahovat alespoň místo, datum, hodinu, místo konání schůze a její program.

Článek 65

Schopnost usnášení a hlasování

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. Usnesení je přijímáno nadpoloviční většinou přítomných.
- 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 nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.
- 3) Každý člen samosprávy má jeden hlas.
- 4) Manželé – společní členové samosprávy mají společně jeden hlas.
- 5) Člen, který má v jednom a tomtéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem - společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho členství samostatné a společné členství manželů, jehož je účastníkem, se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními těchto stanov.

Část VII.

Hospodaření družstva

Článek 66

Financování činnosti družstva

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z nájemného a úhrad za plnění spojená nebo související s užíváním družstevních bytů a nebytových prostor a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

Článek 67

Bytové a nebytové hospodaření

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového

hospodářství - samospráva, která představuje dům, jehož výstavba byla samostatně financována nebo byty a nebytové prostory vymezené podle zvláštního právního předpisu v těchto domech.

- 2) Samosprávu garáží tvoří samostatná střediska nebytového hospodářství pro jednotlivé konkrétní objekty garáží.
- 3) Jednotlivá střediska bytového a nebytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá a v účetnictví se evidují odděleně.
- 4) Činnost střediska bytového a nebytového hospodářství se financuje z nájemného z družstevních bytů a nebytových prostor v daném domě či objektu a z úhrad za plnění spojená nebo související s jejich užíváním.
- 5) Zisk nebo ztráta střediska bytového a nebytového hospodářství se každoročně vypořádá rozhodnutím představenstva. Člen družstva – nájemce bytu nebo nebytového prostoru je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového nebo nebytového hospodářství, v němž byt nebo nebytový prostor užívá.

Článek 68

Ostatní hospodaření

- 1) Výnosy na úhradu nákladů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony, z příspěvků na správu, z nájemného za společné nebytové prostory a jiných poplatků, příp. z dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového a nebytového hospodářství.
- 3) Rozdíl nákladů a výnosů tvoří hospodářský výsledek ostatního hospodaření:
 - a) zisk se po úhradě daně z příjmu právnických osob používá k rozdělení dle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - jako nerozdělený zisk minulých let,
 - do nedělitelného fondu družstva,
 - do zajišťovacího, případně dalších fondů družstva,
 - k rozdělení členům družstva,
 - b) ztráta ostatního hospodaření se hradí dle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - z nerozděleného zisku minulých let,
 - ze zajišťovacího fondu,
 - ze základního kapitálu přesahujícího částku 50.000,-Kč,

- úhradou od členů dle těchto stanov,
- kombinací výše uvedených způsobů.

Článek 69 **Základní kapitál**

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50 000,-- Kč.
- 3) Výše základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50.000,-- Kč.

Článek 70 **Fondy družstva**

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu fond členských vkladů, fond družstevní výstavby, fond dodatečných členských vkladů, zajišťovací fond, sociální fond, příp. další fondy a zdroje na financování činností družstva.
- 2) Povinně družstvo vytváří nedělitelný fond.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami, případně dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.

Článek 71 **Nedělitelný fond**

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření. Družstvo doplňuje tento fond nejméně o 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. 25.000,-- Kč. O dalším navýšení rozhoduje na návrh představenstva shromáždění delegátů.
- 2) Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.
- 3) Výše nedělitelného fondu nesmí klesnout pod částku odpovídající 10 % zapisovaného základního kapitálu družstva.

Článek 72 **Fond členských vkladů**

- 1) Fond členských vkladů zahrnuje peněžní plnění členů na členské vklady a převody dalších členských vkladů.

- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením bytů a nebytových prostor nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu v dané samosprávě (středisku nebytového hospodářství).
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu nebo nebytového prostoru z družstevního vlastnictví podle zvláštních právních předpisů.

Článek 73 **Fond družstevní výstavby**

- 1) Fond družstevní výstavby zahrnuje poskytnuté příspěvky a splátky úvěru na družstevní výstavbu.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením bytů nebo nebytových prostor nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu v dané samosprávě (středisku nebytového hospodářství).
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu nebo nebytového prostoru z družstevního vlastnictví podle zvláštních právních předpisů.

Článek 74 **Fond dodatečných členských vkladů**

Fond se tvoří dalšími (dodatečnými) členskými vklady podle stanov.

Článek 75 **Dlouhodobá záloha - zdroje na opravy, údržbu a investice (tzv. fond oprav)**

- 1) Zdroje se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného za družstevní byty a nebytové prostory.
- 2) Dlouhodobě přijaté zálohy se vedou dle jednotlivých samospráv – středisek bytového a nebytového hospodářství.
- 3) Zdroje se používají na financování oprav a údržby společných částí domu, případně bytů a nebytových prostor, pokud jsou k tomuto účelu na základě rozhodnutí představenstva družstva tvořeny.
- 4) V případě, že v domě v působnosti samosprávy vzniklo společenství vlastníků dle zvláštních právních předpisů, fond se tvoří a

používá podle rozhodnutí příslušného orgánu společenství.

- 5) Zdroje na opravy, údržbu a investice nepoužité v příslušném kalendářním roce se nevrací a přechází do následujícího roku.

Článek 76 Zajišťovací fond

- 1) Zajišťovací fond může být tvořen ze zisku, příp. převodem z jiných fondů družstva na základě rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 2) Fond slouží ke krytí mimořádných potřeb bytového, nebytového a ostatního hospodaření.
- 3) O použití fondu rozhoduje shromáždění delegátů.

Článek 77 Sociální fond

- 1) Sociální fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva na základě směrnice vydané představenstvem družstva.

Článek 78 Řádná účetní závěrka a výroční zpráva

- 1) Družstvo sestavuje každý rok řádnou účetní závěrku a výroční zprávu, kterou schvaluje shromáždění delegátů.
- 2) Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo družstva i způsob rozdělení a užití zisku, případě způsob úhrady ztrát.

Část VIII. Zrušení a zánik družstva

Článek 79

- 1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, uplynutím doby, rozhodnutím orgánu veřejné moci a z dalších důvodů stanovených zákonem.

- 2) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Článek 80 Zrušení, přeměna a likvidace

- 1) Pokud o zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů, musí být rozhodnutí o zrušení osvědčeno veřejnou listinou.
- 2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 3) Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
- 4) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení nebo změna právní formy.
- 5) Při přeměně družstva se postupuje podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Článek 81 Zrušení družstva rozhodnutím soudu

- 1) Soud na návrh toho, kdo na tom osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu, zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže družstvo:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek,
 - b) již nadále nesplňuje předpoklady vyžadované pro vznik platným právním předpisem,
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se,
 - d) porušuje závažným způsobem ustanovení platných právních předpisů o hospodaření se svým majetkem,
 - e) porušuje ustanovení platných právních předpisů o předmětu činnosti.
- 2) Soud před rozhodnutím o zrušení družstva stanoví lhůtu k odstranění nedostatků.
- 3) V případě, že soud rozhodne o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.

Článek 82 Likvidace družstva

- 1) Zrušené družstvo vstupuje do likvidace.

- 2) Účelem likvidace je vypořádat majetek družstva, vyrovnat dluhy věřitelům a naložit s likvidačním zůstatkem podle platných právních předpisů a stanov.
- 3) Při likvidaci družstva se postupuje podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
- 4) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
- 5) Likvidátor je povinen zpracovat konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku a předložit je ke schválení shromáždění delegátů.

Část IX. Společná ustanovení

Článek 83

Námítky proti rozhodnutí orgánů družstva

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Lhůta k podání námitek proti rozhodnutí je 15 dnů, pokud v jednotlivých případech platné právní předpisy nebo stanovy nestanovují lhůtu jinou. Lhůta počíná běžet ode dne doručení rozhodnutí.
- 3) O námítkách proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné.
- 4) O námítkách proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
- 5) Představenstvo popř. předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže námítkám v plném rozsahu vyhoví.

Článek 84 Podněty členů

O podnětech členů k rozhodnutí a činnosti orgánů družstva rozhodují příslušné orgány družstva nejdéle do 30 dnů od jejich doručení družstvu.

Článek 85 Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným

způsobem, a to na adresu uvedenou v seznamu členů.

- 2) Doručení písemností doporučeně nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo platnými právními předpisy.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeně nebo do vlastních rukou je splněna:
 - a) jakmile pošta písemnost zaslanou doporučeně nebo do vlastních rukou doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu jako nedoručitelnou,
 - b) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile adresát její převzetí písemně potvrdí nebo jakmile přijetí písemně odmítne.

Článek 86 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 se lhůta počítá. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Polovinou měsíce se rozumí patnáct dnů a středem měsíce jeho patnáctý den.
- 4) Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty pracovní den nejbližší následující.

Část X. Přechodná a závěrečná ustanovení

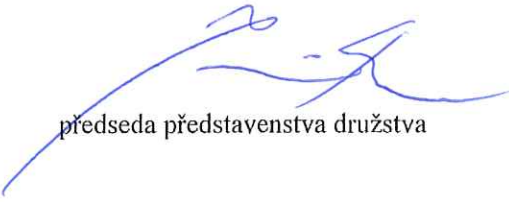
Článek 87 Přechodná ustanovení

- 1) 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.

- 2) Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před nabytím platnosti těchto stanov a ke dni nabytí platnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními platnými právními předpisy, dosavadními stanovami a jinými vnitřními předpisy družstva.
- 3) O žádostech a odvoláních členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.
- 4) Tyto stanovы byly přijaty shromážděním delegátů dne 16. 6. 2014 a k tomuto datu nabývají platnosti. Účinnosti nabývají zveřejněním zápisu o podřízení se zákonu o obchodních korporacích jako celku v obchodním rejstříku.
- 5) Změny stanov v Článku 4, odstavci 2), písm. b); v Článku 5, odstavci 5); v Článku 21, odstavci 1), písm. f); doplnění písm. g) v Článku 21, odstavci 1); změny v Článku 21, odstavci 5); v Článku 26, odstavci 9); v Článku 33, odstavci 4); v Článku 33, odstavci 15); v Článku 34, odstavci 11); doplnění nového odstavce 3) do Článku 42; změny v Článku 46, odstavci 3), písm. p); v Článku 46, odstavci 3), písm. q); v Článku 48, odstavci 1); v Článku 49, odstavci 4); doplnění nového odstavce 3 do Článku 50; změna v Článku 52, odstavci 2); doplnění nového odstavce 9 do Článku 53; změna v Článku 54, odstavci 6); změna Článku 56; změna v Článku 57, odstavci 4); změna Článku 58; doplnění nového Článku 58a; změna Článku 60; změna v Článku 64, odstavci 1) byly schváleny shromážděním vlastníků dne 19. 06. 2023 s účinností dnem 1. 7. 2023.

Článek 88 Závěrečná ustanovení

- 1) Dosavadní stanovы družstva, včetně dosavadního volebního klíče delegátů se zrušují.
- 2) Družstvo se v souladu s ustanovením § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích podřizuje zákonu o obchodních korporacích jako celku.
- 3) Představenstvo zajistí do 6 měsíců ode dne přijetí stanov změnu vnitrodružstevních předpisů tak, aby tyto odpovídaly úpravě těchto stanov.


předseda představenstva družstva


místopředseda představenstva družstva

