

**STANOVY**

**Stavebního bytového družstva S E M I L Y**

Sídlo: 513 01 S E M I L Y  
Bavlnářská 360

IČ: 000 45 527

## ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### čl. 1

1. Firma **Stavební bytové družstvo SEMILY**  
má sídlo **513 01 Semily, Bavlňářská 360**

2. Družstvu bylo přiděleno **IČ: 000 45 527**  
je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddíle Dr. XXVI, vložka 165

### čl. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je zajišťování bytových potřeb svých členů, správa bytů v majetku svých členů, jakož i zajišťování správy dalších bytů a nebytových prostorů na smluvním základě.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Družstvo zřizuje ve svém sídle a na svých internetových stránkách informační desku.

## ČÁST II. PŘEDMĚT ČINNOSTI DRUŽSTVA

### čl. 3

1. Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, nebytových prostor (garáže), objektů s nebytovými prostory (garáže), na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je:
  - a) činnost na nepodnikatelském základě, jejímž účelem je zajišťování bytových a s bydlením souvisejících potřeb členů družstva spočívající
    - v organizačním zajišťování přípravy výstavby a výstavbě bytů v družstevních domech a nebytových prostor, které pronajímá svým členům, či jim je přenechává do vlastnictví
    - provádění, popř. zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizaci bytových a nebytových objektů pro své členy,
    - poskytování, popř. zabezpečování dalších plnění spojených s bydlením pro své členy,
  - b) v rámci podnikatelské činnosti družstvo provádí pro jiné subjekty bytové a občanské stavby, jejich rekonstrukce a modernizace, subdodávky stavebních prací, jednotlivé řemeslné práce, prodej zboží, servis vyhrazených zdvihacích zařízení, spravuje a provozujeme bytové a nebytové objekty ve vlastnictví (spoluvlastnictví) jiných subjektů a pronajímá své bytové i nebytové prostory.  
V rámci této podnikatelské činnosti je předmětem podnikání družstva dle živnostenského listu zámečnictví, nástrojářství, činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence, ubytovací služby, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
3. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené představenstvem, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušné oprávnění. Činnosti, při nichž majetková účast družstva přesahuje 1 mil. Kč, podléhají schválení shromáždění delegátů. Toto omezení se nevztahuje na opravy a údržbu objektů, které jsou hrazeny přímo z prostředků nájemců (vlastníků) nebo z dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

## ČÁST III. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

### čl. 4

#### Vznik členství

1. Členy družstva mohou být zletilé fyzické osoby, které jsou státními občany České republiky nebo zletilé fyzické osoby, které mají trvalý pobyt na území České republiky. Podmínka státního občanství se považuje u manželů společných členů družstva za splněnou, je-li státním občanem České republiky alespoň jeden z nich. Z důvodu dědění se může stát členem družstva i osoba nezletilá.

2. Pokud se člen družstva - fyzická osoba dlouhodobě zdržuje mimo území České republiky, je povinen ustanovit jinou fyzickou osobu nebo právnickou osobu s trvalým pobytem nebo sídlem na území České republiky svým zástupcem pro vyřizování členských záležitostí a oznámit ji družstvu.

3. Člena družstva, který nemá plnou způsobilost k právním úkonům, zastupuje při vyřizování běžných členských záležitostí jeho zákonný zástupce, nebo soudem ustanovený opatrovník. Mezi běžné členské záležitosti nepatří převod družstevního podílu a podnájem bytu, v těchto případech se vyžaduje souhlas opatrovnického soudu.

4. Veškeré písemnosti týkající se členů družstva uvedených v odst. 2 a 3 doručují se jejich zákonným zástupcům nebo soudem ustanovenému opatrovníkovi.

5. Za člena družstva nemusí být přijat občan, jemuž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 25.

#### čl. 5

1. Členství v družstvu vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného, o jehož výši rozhoduje shromáždění delegátů svým usnesením, a základního členského vkladu ve výši stanovené v čl. 14 odst. 2. Zápisné a základní členský vklad se hradí nejpozději ke dni podání přihlášky v pokladně správy družstva nebo na bankovní účet družstva.

2. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem.

3. Družstvo osobě, kterou nepřijalo za člena, vrátí do 30 -ti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí zápisné a základní členský vklad.

#### čl. 6

##### Přechod a převod členství

1. Smrtí člena fyzické osoby přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský vklad nebo členský podíl v případě, že splňuje podmínku členství v družstvu uvedenou v čl. 4 odst. 1. Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nebo nebytovému prostoru pouze s jedním dědicem (manželi), určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu.

2. Člen může převést družstevní podíl v družstvu na třetí osobu, pokud tato osoba splňuje podmínky členství v družstvu.

3. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně bytu.

4. Členství v družstvu přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

#### čl. 7

##### Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Družstevní podíl není součástí společného jmění manželů, pokud jeden z manželů nabyl družstevní podíl způsobem podle § 709 odst. 1 občanského zákoníku.

2. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

4. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

5. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

6. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

## čl. 8

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

## čl. 9

### Splynutí, přeměna a rozdělení členství

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

## čl. 10

### Přeměna členství

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich, v případě uvedeném v čl. 29,
- b) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,
- c) samostatné členství zůstavitele v případě uvedeném v čl. 24 odst. 2 se mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele.

## čl. 11

### Rozdělení členství

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

## čl. 12

### Členská práva a povinnosti

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) být volen delegátem na shromáždění delegátů, jakož i členem 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, na příslušné orgány družstva a být o jejich vyřízení informován,
- e) na uzavření nájemní smlouvy ke konkrétně určenému bytu (nebytovému prostoru), splatí-li družstevní podíl, případně dodatečný členský vklad, na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené, či za jiných podmínek stanovených ve smlouvě, uzavřené mezi družstvem a členem družstva, u svépomocné výstavby vzniká členu toto právo uzavřením písemné smlouvy o účasti člena na výstavbě,
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) za podmínek stanovených smlouvou, uzavřenou mezi členem družstva a družstvem, na základě převodu družstevního podílu nebo jeho části a na základě dohody o výměně bytu,
- g) na převedení bytu (nebytového prostoru) určeného do vlastnictví zaplacením splatné peněžní částky členského podílu, za podmínek stanovených smlouvou a účastí člena na výstavbě,
- h) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu

na vypořádání podle zásad schválených představenstvem popř. shromážděním delegátů.

i) Zastavení členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu je zakázáno.

#### čl. 13

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy, jakož i vnitrodružstevní směrnice schválené příslušnými orgány družstva, které jsou každému členu družstva přístupny k nahlédnutí na správě družstva a plnit usnesení orgánů družstva, jakož i dbát dobré pověsti družstva na veřejnosti.
- b) uhradit družstevní podíl a dodatečný členský vklad ve stanovené výši a lhůtě, příp. další platby, k jejichž úhradě se zavázal smlouvou uzavřenou družstvem v souvislosti s přidělením bytu, popř. nebytových prostor.
- c) měsíčně platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu anebo zálohy na ně a nedoplatky z jejich vyúčtování.
- d) hradit poplatky na činnost družstva a poplatky za úkony ve výši navržené představenstvem družstva a schválené shromážděním delegátů a náklady spojené s právním vymáháním pohledávek.
- e) dostavit se k uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) po převodu družstevního podílu nebo jeho části, příp. po uskutečnění výměny bytu nejpozději ve lhůtě stanovené v čl. 17 odst. 3 a v čl. 18 odst. 3.
- f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu, provádět podle stanoveného rozpisu úklid společných prostor domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru), příp. uhradit náklady spojené s náhradním zajištěním splnění této povinnosti, pokud ji člen zcela nebo zčásti nesplní sám.
- g) člen družstva, majitel či chovatel psů, koček a jiných domácích zvířat, je povinen udržovat pořádek a čistotu v domě, zamezit volnému pohybu a pobíhání zvířat ve společných prostorách domu a zabezpečit je tak, aby nedocházelo ke znečišťování společných prostor a veřejných prostranství náležejících k domu, škodám na majetku, ohrožování osob, klidného občanského soužití, jakož i zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování ostatních členů družstva v domě hlukem, a to i mimo dobu nočního klidu. Znečištění způsobené psem, kočkou či jiným domácím zvířetem je člen družstva (majitel, chovatel) povinen bez prodlení uklidit ze společných prostor domu, jakož i z prostranství náležejících k domu.
- h) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu.
- i) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
- j) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), umožnit provedení odpočtů bytových vodoměrů a indikátorů spotřeby tepla, které jsou prováděny minimálně 1x ročně v předem oznámeném termínu, zpravidla na konci roku. V případě, že ze závažných důvodů nemůže umožnit přístup do bytu za účelem provedení odečtů, je povinen nahlásit písemně stavy bytových vodoměrů, a to nejpozději do 31. 12. běžného roku na technický úsek družstva. U indikátorů spotřeby tepla bude za základ výpočtu spotřeby tepla vzata průměrná spotřeba, upravená v souladu s platnými právními předpisy.
- k) podílet se na úhradě ztráty družstva, ve výši uložené v ustanoveních § 587-594 zákona O obchodních společnostech a družstvech.

#### čl. 14

##### Majetková účast člena družstva

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, družstevní podíl, příp. dodatečný členský vklad. Družstevní podíl nemůže být ve spoluvlastnictví více osob.
2. Základní členský vklad pro členy družstva, **nájemce družstevního bytu**, činí 100,-Kč.
3. **Základní členský vklad pro nebydlící v družstevním bytě činí 10.000,-Kč.**
4. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. Základní členský vklad není součástí členského podílu člena družstva, ani dodatečného členského vkladu. Souhrn základních členských vkladů tvoří základní kapitál družstva.

## čl. 15

### Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje majetkovou účast člena na družstevní výstavbě, technickém zhodnocení domu, příp. na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Výši zálohy na družstevní podíl určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (nebytový prostor), snížené o případný státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, příp. o jiné zdroje financování družstevní výstavby.
3. Člen je povinen zaplatit zálohu na družstevní podíl před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené družstvem. Tato část družstevního podílu se skládá z peněžitého, případně jiného plnění ve výši připadající na družstevní byt (nebytový prostor), který má být členovi předán do nájmu. Jiné než peněžní plnění na členský podíl spočívá v hodnotě práce, příp. v hodnotě věcného plnění při svépomocné výstavbě. Rozsah této části družstevního podílu je určen smlouvou o jiném plnění na družstevní podíl, uzavřenou mezi družstvem a členem.
4. V případě nutnosti zvýšit zálohu na družstevní podíl je člen povinen zvýšení družstevního podílu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.
5. Po dokončení výstavby vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření stavby rozdělí družstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty a nebytové prostory a představenstvo rozhodne o konečné výši družstevního podílu.
6. S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (nebytové prostory) a s rozhodnutím o konečné výši družstevního podílu seznámí družstvo člena nejpozději do 6 měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši družstevního podílu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek družstevního podílu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí (pokud představenstvo nerozhodne jinak), v této lhůtě je družstvo povinno vrátit případný přeplatek družstevního podílu. Při svépomocné družstevní výstavbě vypořádá družstvo se členem i hodnotu jiného plnění na družstevní podíl.
7. Formou majetkové účasti člena družstva na majetku družstva je i navýšení družstevního podílu účasti člena nájemce družstevního bytu na kupní ceně pozemku zakoupeného v souvislosti s převody bytů do vlastnictví v samosprávě člena, pokud o této koupí pozemku rozhodne tato samospráva většinou 75% svých členů. Pokud je tomuto členu nájemci družstevního bytu převeden tento byt do vlastnictví, zaniká tato majetková účast jejím započtením do části ceny pozemku připadajícího na byt převáděný členovi do vlastnictví, kterou člen splatí před podpisem smlouvy o převodu bytu. Obdobně se postupuje u nebytového prostoru (garáže) a při financování technického zhodnocení domu.

## čl. 16

### Dodatečný členský vklad

1. Přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady družstevního podílu připadajícího na tento byt (nebytový prostor) podmínit splácením dodatečného členského vkladu. Dodatečný členský vklad stanoví představenstvo v závislosti na tržních podmínkách.
2. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě nebo nástavby či vestavby v domě.

## čl. 17

### Převod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu představenstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky, jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele členství.
2. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

3. Doklady, mající za následek převod družstevního podílu musí být podepsány průkazným způsobem a ověřeny, a v případě ženatých (vdaných) osob oběma manželi.

4. Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za měsíc, ve kterém došlo k převodu družstevního podílu má převodce. Nabyvatel je povinen uzavřít s družstvem nájemní smlouvu do 15 dnů ode dne, kdy na něho přešla členská práva a povinnosti podle odst. 1.

5. Na základě dohody o převodu družstevního podílu si převodce a nabyvatel vzájemně vypořádají majetkovou účast v družstvu. Předmětem tohoto finančního vypořádání je i nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu za období od převodu členských práv a povinností do konce kalendářního měsíce a veškeré škody na součástech bytu a zařizovacích předmětech.

6. Správný poplatek za převod stanovený dle aktuálního sazebníku je při převodu na nečlena povinen uhradit převodce, v případě, že tak neučiní ani na výzvu družstva, bude dlužná částka považována za povinnost člena vůči družstvu, která byla převedena na nabyvatele předloženou smlouvou (oznámením).

7. Družstevní podíl nemůže být ve spoluvlastnictví více fyzických osob, kromě společného členství manželů v družstvu.

#### čl. 18

##### Převod části družstevního podílu

1. Člen může převést část družstevního podílu za podmínek uvedených v čl. 17 na jiného člena téhož družstva v případech:

- a) kdy člen uživatel družstevního bytu (nebytového prostoru) z důvodu dědění, sloučení družstev nebo převodu části majetku družstva získal právo na přidělení jiného bytu v tomtéž družstvu nebo právo takový byt užívat,
- b) kdy člen - uživatel družstevního bytu získal právo na přidělení jiného bytu v družstvu,
- c) kdy člen - uživatel družstevního bytu a nebytového prostoru převádí část členských práv a povinností týkajících se bytu nebo nebytového prostoru.

2. Doklady mající za následek převod členských práv a povinností musí být podepsány průkazným způsobem nevzbuzujícím pochybnost o jejich pravosti.

3. Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za měsíc, ve kterém došlo k převodu členských práv a povinností, má převodce do dne převodu členských práv a povinností. Nabyvatel je povinen uzavřít s družstvem nájemní smlouvu do 15 dnů ode dne, kdy na něho přešla členská práva a povinnosti podle odst. 1.

4. Na základě dohody o převodu části členských práv a povinností si převodce a nabyvatel vzájemně vypořádají část majetkové účasti v družstvu. Předmětem tohoto finančního vypořádání je i nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu za období od převodu členských práv a povinností do konce kalendářního měsíce a veškeré škody na součástech bytu a zařizovacích předmětech.

#### čl. 19

##### Odstoupení od svépomocné výstavby

1. Člen může odstoupit od smlouvy o jiném plnění na družstevní podíl. Odstoupením se ruší smlouva o jiném plnění na družstevní podíl a členovi zaniká právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu (nebytového prostoru). Ostatní členská práva zůstávají členovi zachována.

2. Družstvo může rozhodnutím představenstva na základě návrhu členské schůze samosprávy nebo na základě vlastního zjištění (s přihlédnutím k vyjádření členské schůze samosprávy) odstoupit od smlouvy o jiném plnění na družstevní podíl, jestliže člen:

- a) neplní přijaté závazky ze smlouvy o jiném plnění na družstevní podíl,
- b) trvale porušuje pracovní kázeň nebo vykazuje bez viny družstva neuspokojivé pracovní výsledky,
- c) zavinil, že družstvu při svépomocné výstavbě vznikla značná škoda nebo podstatné zdržení výstavby,
- d) neuhradí ve stanovené lhůtě zvýšení družstevního podílu podle čl. 15 odst. 4.

3. O odstoupení od smlouvy nebo o jiném plnění na družstevní podíl může představenstvo rozhodnout:

a) v případech uvedených v odst. 2. písm. a), b), d), jen dalo-li členovi výstrahu doporučeným dopisem a člen ji v dané lhůtě nerespektoval,

b) v případě uvedeném v odst. 2 písm. c), jen vyzvalo-li člena doporučeným dopisem k náhradě způsobené škody a člen této výzvě v dané lhůtě nevyhověl,

4. Rozhodnutí představenstva o odstoupení od smlouvy o jiném plnění na družstevní podíl musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí může člen podat písemné odvolání. Odvolání má odkladný účinek.

#### čl. 20

##### Majetkové vypořádání při odstoupení ze svépomocné výstavby

1. V důsledku zániku smlouvy o jiném plnění na družstevní podíl při výstavbě svépomocí má člen nárok na vrácení v penězích složené části družstevního podílu a na úhradu hodnoty jiného plnění na družstevní podíl za podmínek, stanovených ve smlouvě o účasti člena na družstevní výstavbě.

2. Člen má nárok, pokud ve smlouvě o účasti člena na družstevní výstavbě se nedohodne s družstvem jinak, na vyúčtování hodnoty osobního plnění do jednoho roku po finančním vypořádání stavby a na její úhradu do třiceti dnů ode dne, kdy byl s vyúčtováním seznámen. Družstvo může tento nárok uspokojit i dříve, není-li pochyb o finančním výsledku příslušné stavby.

3. Při výplatě peněžní částky družstevního podílu a hodnoty jiného plnění na družstevní podíl má družstvo právo na započtení svých splatných pohledávek vůči členovi.

#### čl. 21

##### Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

a) dohodou (upravuje čl. 22)

b) vystoupením (upravuje čl. 23)

c) smrtí člena - fyzické osoby, pokud jeho členství nepřejde na dědice (upravuje čl. 24)

d) vyloučením (upravuje čl. 25)

e) zánikem družstva bez právního nástupce (upravuje čl. 26)

f) prohlášením konkurzu na majetek člena (upravuje čl. 27)

g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena (upravuje čl. 27)

h) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci (upravuje čl. 27)

i) převodem nebo přechodem družstevního podílu

j) převodem bytu do vlastnictví člena (upravuje čl. 28)

k) jiným způsobem stanoveným zákonem

l) založením SVJ zaniká členství v družstvu všem vlastníkům bytů (nebytových prostor) v daném objektu

m) prodejem bytu (nebytových prostor) ve vlastnictví člena zaniká jeho členství v družstvu a nepřechází na nového vlastníka

#### čl. 22

##### Dohoda

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.

2. Dohodu o skončení členství uzavírají představenstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

#### čl. 23

##### Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců, tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.

2. Člen, který nesouhlasí s převodem družstevního podílu na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení



shromáždění delegátů. Vypořádací podíl je povinen uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.

3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

#### čl. 24

##### Úmrtí člena

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo družstevní podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu bytu (nebytového prostoru). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

2. Náležely-li zůstaviteli dva nebo více družstevních podílů v jednom a tomtéž družstvu, mohou jednotlivé družstevní podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (případně společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

#### čl. 25

##### Vyloučení

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:

a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami,

b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, členu družstva nebo zaměstnanci družstva v souvislosti s jeho prací v družstvu, nebo je-li dán jiný důležitý důvod k vyloučení uvedený v těchto stanovách (čl. 42 odst. 6,7),

c) přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.

2. Člena nebo společné členy nájemce družstevního bytu, lze vyloučit z družstva:

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu

b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

3. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil, k tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

4. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do šesti měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod k vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

5. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm. b) předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tři měsíců podle odst. 4 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.

6. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou na adresu člena uvedené v seznamu členů. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1 a 2, který nelze dodatečně měnit. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.

7. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Marným uplynutím této lhůty právo na podání námitek zaniká. Podání odůvodněných námitek má odkladný účinek.

8. Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tři měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. O tomto právu musí být vylučovaný člen písemně poučen. Představenstvo může své rozhodnutí o vyloučení zrušit. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy ji bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží, to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.

#### čl. 26

##### Zánik družstva

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

## čl. 27

### Zánik členství prohlášením konkurzu na majetek člena, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, doručením vyrozumění o neúspěšně opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo exekuci.

1. Členství zaniká prohlášením konkurzu na majetek člena, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo exekuci.
2. Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena, jeho členství v družstvu se obnovuje, to neplatí, jestliže byl konkurs zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující. Insolvenční správce vrátí do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí soudu o zrušení konkurzu vyplacený vypořádací podíl úpadce družstvu.

## čl. 28

### Zánik práv a povinností spojených s členstvím v družstvu převodem bytu do vlastnictví člena

Převodem družstevního bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva podle platných právních předpisů, zaniká členství nabyvatele v družstvu bez práva na vrácení základního členského vkladu a družstevního podílu připadajícího na převedený družstevní byt či nebytový prostor. Dnem zániku členství převodem bytu do vlastnictví je den, kdy byl podán návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Družstvo a člen se dozvědí o povolení vkladu do katastru nemovitostí ze zasláného opisu smlouvy o převodu bytové jednotky, který je opatřen záznamem o vkladu.

Členství v družstvu však nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu po převodu bytu nebo nebytového prostoru dosahuje alespoň výše základního členského vkladu **dle čl. 14 odst. 3**, nebo je-li další členství člena v družstvu spojeno s nájemním vztahem člena k jinému bytu nebo nebytovému prostoru v družstvu. Pokud členství člena v družstvu převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena nezanikne a jeho další trvání je odůvodněno pouze tím, že majetková účast člena v družstvu i po převodu dosahuje alespoň výše základního členského vkladu, společné členství manželů, dosavadních nájemců družstevního bytu či nebytového prostoru, se převodem bytu či nebytového prostoru do jejich vlastnictví mění na samostatné členství každého z nich pouze v případě, že u každého z nich dosáhne majetková účast alespoň výše základního členského vkladu. Při hlasování na členské schůzi samosprávy má každý z nich jeden hlas. Manželé se mohou dohodnout, že členem družstva zůstane pouze jeden z nich.

## čl. 29

### Zánik společného členství manželů

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

člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.

#### čl. 30

##### Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství podle čl. 21 vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná majetkové účasti člena v družstvu:

- a) u nebydlícího člena se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu,
- b) u nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) se vypořádací podíl rovná součtu základního členského vkladu, členského podílu a dodatečného členského vkladu,
- c) u vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo byt nebo nebytový prostor podle zvláštního zákona) 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,

- základnímu členskému vkladu, jestliže vlastník, jemuž převodem bytu nebo nebytového prostoru základní členský vklad zanikl, znovu základní členský vklad do družstva složil podle dřívějších předpisů (do účinnosti zák. č. 103/2000 Sb. novela zák. č. 72/1994 Sb.).

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve,

3. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu.

4. Zanikne-li nájemní poměr k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu členského podílu a dodatečného členského vkladu uplynutím tří měsíců od schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal byt užívat a vyklizený jej předal družstvu.

5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

7. Zánikem členství v důsledku převodu členských práv a povinností, spojených s členstvím, výměnou bytu, udělením příklepu v řízení o výkonu rozhodnutí nebo exekuce, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

#### čl. 31

##### Členská evidence

Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala, bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.

V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů.

#### ČÁST IV.

##### HOSPODAŘENÍ S NEMOVITOSTMI VE VLASTNICTVÍ DRUŽSTVA

#### čl. 32

##### Zásady hospodaření s byty, družstevními garážemi a nebytovými prostory

1. Představenstvo zajišťuje účelné využití družstevních bytů, družstevních garáží i nebytových prostor zejména přijímáním účinných opatření k včasnému uvolňování bytů členy družstva, či jinými jejich uživateli, kteří neplní řádně své povinnosti z nájmu bytu, družstevní garáže či nebytového prostoru, jakož i včasným rozhodováním o uzavření nájemní smlouvy k uvolněným bytům, družstevním garážím a nebytovým prostorům, za kterýmžto

účelem stanoví podmínky, za nichž byt, družstevní garáž či nebytový prostor má být znovu pronajat. Podmínkou uzavření nové nájemní smlouvy není členství uchazeče v družstvu.

2. Za účelem zvyšování možnosti nabídky volných bytů, družstevních garáží i nebytových prostor, jakož i za účelem plnění své zákonné povinnosti, zabezpečí představenstvo zajištění náhradního bytu či náhradního ubytování nebo přístřeší.

## ČÁST V.

### NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU (družstevní garáže, nebytového prostoru)

#### čl. 33

##### Nájem nebytových prostor

1. Nájem nebytových prostor se řídí právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku.
2. V případě nájmu nebytových prostor vzniklých z původně společných prostor bude nájemné použito k posílení fondu oprav bytového domu, ve kterém je situován takto vzniklý nebytový prostor, pokud členská schůze samosprávy nestanoví jinak.

#### čl. 34

##### Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
3. Představenstvo může přenechat družstevní byt (nebytový prostor) občanovi, i když nepůjde o člena družstva.

#### čl. 35

##### Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu.
2. Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.
4. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty, malovat na vnější plášť budovy a umísťovat reklamy.
5. Hrubým porušením povinnosti nájemce je zejména:
  - a) neplacení nájemného za období delší než tři kalendářní měsíce,
  - b) hrubé porušování dobrých mravů a občanského soužití v domě, kdy nedošlo k nápravě ani po odeslání výzvy k nápravě,
  - c) provádění stavebních úprav v bytě bez písemného souhlasu družstva.

#### čl. 36

1. Družstvo je povinno zajistit členu nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat.
2. Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci). Drobnými opravami v bytě nejsou opravy a výměny všech svislých elektrických, vodo-

instalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů, STA (kabelové televize), domácích telefonů a vnější nátěry oken. Ostatní vybavení bytu je jeho součástí a vztahuje se na něj režim drobných oprav.

3. Představenstvo či jím pověřený orgán může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

#### čl. 37

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo, po předchozím upozornění družstva, závady odstranit v nezbytné míře sám a následně požadovat od družstva náhradu takto jim účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí nájemce bytu uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

2. Nezajistí-li člen - nájemce družstevního bytu včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

3. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, nebo jím pověřené osobě, aby provedlo instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

#### čl. 38

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

#### čl. 39

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

#### čl. 40

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

#### čl. 41

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze po písemném oznámení členu-nájemci družstevního bytu. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen byt zpřístupnit ve lhůtě uvedené v písemném oznámení.

Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vzniká.

Podrobnosti o způsobu užívání družstevních bytů, společných prostor, zařízení domu a používání služeb upravuje DOMOVNÍ ŘÁD.

#### čl. 42

##### Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu či nebytového prostoru v poměrné výši skutečně vynaložených nákladů družstva na správu a provoz objektu za stanovené období a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu či nebytového prostoru, a to ve výši stanovené družstvem, v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

2. Součástí nájemného je částka určená na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo, po projednání samosprávným orgánem nebo společenstvím vlastníků, v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení družstevního domu nebo objektu s nebytovými prostorami a to v souladu s plánem údržby a oprav, který schvaluje představenstvo. Vyžaduje-li to nezbytná potřeba provedení plánovaných oprav či úprav domu, může představenstvo rozhodnout i o jednorázovém účelovém poplatku do fondu za účelem pokrytí nákladů na takovou neplánovanou opravu, či údržbu a o termínu úhrady.

3. Nájemné se platí měsíčně, nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

4. Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu s nájemným. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady družstva za plnění poskytovaná s užíváním bytu vyúčtuje družstvo za uplynulý kalendářní rok vždy ve lhůtě a způsobem, stanoveným obecně závaznými právními předpisy. Oproti případnému přeplatku na zálohách za služby spojené s bydlením, si družstvo započte případné nedoplatky plateb člena družstva - nájemce bytu z předchozích období.

5. V nájemném hradí člen na jeho byt připadající část úroku a splátky úvěru poskytnutého družstvu (společenství vlastníků, pokud v domě vzniklo podle platných právních předpisů) na výstavbu či jiné účely, spojené s užíváním bytu či nebytového prostoru, peněžním ústavem.

6. Pokud člen - nájemce družstevního bytu neprovede včas úhradu nájemného nebo ceny služeb spojených s nájmem, může mu družstvo, po jeho předchozím písemném upozornění a poskytnutí další, zpravidla třicetidenní lhůty ke splnění jeho platební povinnosti, přerušit dodávku některé, nebo i všech služeb spojených s užíváním bytu. Člen družstva - nájemce bytu je povinen za tímto účelem umožnit, pokud je to třeba, vstup zaměstnanců družstva, či pracovníků družstvem písemně pověřených, do bytu. V tomto případě nevzniká členu – nájemci družstevního bytu právo na slevu nájemného podle čl. 43 odst. 1), ale naopak povinnost uhradit družstvu předem náklady spojené jak s přerušením, tak i obnovením dodávky služeb. Opakované svémocné napojení na přerušenu dodávku některé ze služeb se považuje za jiný důležitý důvod k vyloučení člena z družstva.

7. Pokud jiný člen družstva některému členu - nájemci družstevního bytu, vůči němuž byla použita opatření podle odst. 6, umožní dodávku přerušovaných služeb či energií svým prostřednictvím, považuje se takové jeho jednání za jiný důležitý důvod k vyloučení člena z družstva.

8. Družstvo je oprávněno informovat vhodným způsobem o jménech členů družstva - dlužníků nájemného, jakož i o výši jejich dluhů vůči družstvu. Respektuje přitom ochranu osobních údajů zakotvenou v zák. č. 101/2000 Sb.

#### čl. 43

1. Člen družstva – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo, přes jeho upozornění, neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo byla poskytována vadně a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.

2. Stejně právo má člen - nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

#### čl. 44

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

#### čl. 45

##### Společný nájem družstevního bytu manželi

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželi.

2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.

3. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

#### čl. 46

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

#### čl. 47

Právo společného nájmu družstevního bytu manželi zanikne:

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

e) smrtí jednoho z bývalých manželů.

#### čl. 48

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

#### čl. 49

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti člena družstva podle čl. 13 písm. a). Správní poplatek za podnájem hradí člen – nájemce družstevního bytu, dle sazebníku poplatků.
2. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

#### čl. 50

##### Výměna bytu

1. Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem představenstva družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může se odvolat ke shromáždění delegátů. Podání má odkladný účinek z hlediska promlčecích lhůt a nesvolává se kvůli němu mimořádné shromáždění delegátů. Z časových důvodů se může člen obrátit přímo na soud, který pak v odůvodněném případě může projev vůle družstva nahradit svým usnesením.
2. Jestliže člen - nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, představenstvo dohodu neschválí, pokud se tento občan nestane členem.
3. Jde-li o výměnu bytů v tomtéž družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem udělení souhlasu družstva s výměnou, jde-li o výměnu bytů v různých družstvech, nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy poslední z vlastníků domů, v nichž se nachází vyměňované byty, udělí svůj souhlas k výměně.
4. Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.
5. Správní poplatek dle sazebníku poplatků hradí při výměně bytů účastníci smlouvy o výměně bytů.

#### čl. 51

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

#### čl. 52

##### Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) ze zákona zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 21,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,

- c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce,
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu,
- e) převedením bytu do vlastnictví člena.

#### čl. 53

##### Zajištění řádného využití bytů

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
2. O trvalém užívání bytu k jiným účelům než k bydlení rozhoduje představenstvo. Trvalé užívání bytu k jiným účelům než na bydlení upravuje zvláštní předpis.
3. Souhlas k tomu, aby družstevní byt sloužil k podnikání, nebo i jen byl uváděn v příslušných evidencích jako místo podnikání nájemci bytu, uděluje představenstvo družstva se souhlasem výboru domovní samosprávy nebo správce v případě, že to umožňuje povaha předmětu podnikání.
4. Totéž platí, pokud jde o případný souhlas družstva s uvedením sídla právnické osoby nebo místa podnikání fyzické osoby odlišné od nájemce bytu na adresu bytu.

#### ČÁST VI.

##### ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU PŘI SOUČASNÉM VLASTNICTVÍ BYTU (DRUŽSTEVNÍ GARÁŽE, NEBYTOVÉHO PROSTORU)

#### čl. 54

1. Člen může nabýt vlastnictví bytu (družstevní garáže, nebytového prostoru) za podmínek stanovených platnými právními předpisy.
2. Člen - vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat a nakládat s ním.
3. Členský vztah je nezávislý na vlastnickém vztahu a naopak. Členství je upraveno stanovami, vlastnictví k bytům (družstevním garážím, nebytovým prostorům) platnými právními předpisy.

#### čl. 55

Členové - vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu (družstevní garáže, nebytového prostoru) upravených v části V. stanov.

#### čl. 56

1. Kromě práv a povinností vyplývajících pro člena zejména z čl. 12 a 13 má člen - vlastník povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy.

#### čl. 57

1. Další práva a povinnosti člena vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu jsou upraveny smlouvou o zajišťování správy společných částí domu a prohlášením vlastníka.
2. Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (družstevní garáže, nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu poplatek v souvislosti s převodem bytu (družstevní garáže, nebytového prostoru) a to ve výši stanovené představenstvem.
3. V případě převodu vlastnictví popř. při uzavření nájemní smlouvy je člen - vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu.

#### čl. 58

1. Členové-vlastníci bytů (nebytových prostorů) jsou členy nebydlícími.
2. Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné do 20. v měsíci za užívání družstevního bytu (nebytové prostoru), rozumí se tím u člena – vlastníka bydlícím v domě, který je v majetku družstva, povinnost hradit náklady na správu a provoz domu, včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a dále povinnost platit zálohu na plnění spojená s užíváním bytu a náklady spojené s právním vymáháním pohledávek.
3. Kromě toho je člen – vlastník povinen odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo osoby, kteří s ním byt užívají.



4. V případě dalšího převodu vlastnictví, popř. uzavření nájemní smlouvy, je člen - vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu a předložit ověřenou kopii o převodu vlastnictví s doložkou o vkladu do KN od příslušného katastrálního úřadu, pokud družstvo plní povinnost správce.

#### čl. 59

1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

2. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

#### čl. 60

1. Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

2. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

#### čl. 61

1. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

2. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

3. Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 2, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

4. Svislé stoupačky jsou společné části domu, tzn., že musí být zpřístupněny po celé délce.

#### čl. 62

1. Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

### ČÁST VII.

#### ORGÁNY DRUŽSTVA

#### čl. 63

Orgány družstva jsou:

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

#### čl. 64

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva s plnou způsobilostí k právním úkonům a starší 18 let.
2. Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli s obdobným předmětem podnikání ani členy statutárních nebo dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti (s výjimkou společenství vlastníků jednotek).
3. Členem představenstva a kontrolní komise může být pouze družstevník - nájemce.
4. Členové představenstva a kontrolní komise dále musí splňovat podmínku bezúhonnosti.
5. Podmínku bezúhonnosti stanovenou v odst. 3 nespĺňuje ten, kdo byl pravomocně odsouzen:
  - a) pro trestný čin spáchaný úmyslně k nepodmíněnému trestu odnětí svobody v trvání alespoň jednoho roku,
  - b) pro trestný čin spáchaný úmyslně, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti družstva a na který se nevztahuje podmínka uvedená pod písm. a),
  - c) pro trestný čin spáchaný z nedbalosti, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti družstva, pokud se na něho nehledí, jako by nebyl odsouzen.
6. Splnění podmínky bezúhonnosti se u členů představenstva dokládá představenstvu výpisem z rejstříku trestů, který nesmí být ke dni zvolení starší 3 měsíců, zvolenému předsedovi představenstva. Členové kontrolní komise předkládají shora uvedený výpis z trestního rejstříku předsedovi kontrolní komise.
7. Představenstvo může na žádost člena představenstva lhůty k předložení dokladů uvedených v odst. 5 a ze závažných důvodů prodloužit.
8. Ten, kdo se má stát členem představenstva nebo kontrolní komise, předem družstvo informuje, zda ohledně jeho majetku nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení.
9. Nastanou-li skutečnosti uvedené v odst. 2 a 8 v době, kdy osoba, již se tato skutečnost týká, je členem představenstva nebo kontrolní komise, je tato osoba povinná neprodleně to oznámit představenstvu, které předloží nejbližšímu shromáždění delegátů návrh na její odvolání nebo na potvrzení volby. K potvrzení volby se vyžaduje souhlas alespoň 2/3 hlasů delegátů přítomných na shromáždění delegátů.
10. Ustanovení předchozích odstavců se použijí přiměřeně též na uzavření pracovního poměru s ředitelem družstva.

#### čl. 65

1. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti. Při svém jednání a rozhodování mají na zřeteli především zájmy družstva. Při plném respektování svých pravomocí dbají na dodržování zásad vzájemné spolupráce a pomoci při plnění úkolů ostatních orgánů družstva.
2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánů, mimo případy uvedené v čl. 75 a čl. 88 odst. 2 těchto stanov.
3. Kolektivní orgány družstva (představenstvo, kontrolní komise, členská schůze samosprávy a výbor samosprávy) jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných.

#### čl. 66

1. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 roků. Všichni členové orgánu mají stejně dlouhé funkční období, jsou voleni najednou na nové funkční období. Byl-li člen orgánu zvolen v doplňovacích volbách, končí jeho mandát skončením volebního období celého orgánu. Volené orgány družstva vykonávají své funkce i po uplynutí doby, na kterou byly zvoleny, a to do zvolení nových orgánů.
2. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

#### čl. 67

1. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce s péčí řádného hospodáře, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy, zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, které se dověděli při výkonu funkce, pokud to vyplývá z ustanovení zvláštních právních předpisů, nebo jde o záležitost, které tvoří předmět hospodářského tajemství družstva, či které by mohly poškodit dobrou pověst družstva. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

2. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena. Členové družstva postupují podle ustanovení § 584 a násl. zákona o obchodních korporacích.

#### čl. 68

1. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil. Dnem účinnosti odvolání nastupuje náhradník podle stanoveného pořadí.

2. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

3. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva (představenstva a kontrolní komise) nastupují na místo odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.

4. Není-li náhradník představenstva a kontrolní komise zvolen, může orgán povolovat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.

5. Ustanovení odst. 3,4 platí přiměřeně i v případě, že členství v orgánu zanikne zánikem členství v družstvu nebo smrtí.

6. Členům volených orgánů družstva se přiznává za výkon funkce odměna ve výši schválené shromážděním delegátů, popř. může jim být i poskytnuta náhrada ušlé mzdy a náhrada nákladů spojených s výkonem funkce.

#### čl. 69

Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

#### čl. 70

1. Každému členovi družstva i každému členovi orgánu družstva náleží jeden hlas.

2. V orgánech družstva, není-li stanovami určeno jinak, se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednat orgán usnést na hlasování tajném.

3. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

#### čl. 71

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl. Jednání shromáždění delegátů se řídí čl. 75 odst. 4 stanov.

2. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením.

#### čl. 72

1. Z průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze,
- b) program jednání,
- c) přijatá usnesení,
- d) výsledky hlasování,
- e) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

2. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

3. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

4. Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu družstvo zveřejní oznámením vyvěšeným po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění delegátů na informační desce družstva.

5. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu, upravuje volební a jednací řád, které schvaluje příslušný orgán pro svá jednání. Jednací řád pro shromáždění delegátů povinně vypracovává představenstvo družstva a schvaluje shromáždění delegátů.

## čl. 73

### Shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, jehož prostřednictvím uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů tvoří všichni v družstvu zvolení delegáti, jejichž funkční období činí, stejně jako u členů orgánů družstva 5 roků.

Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.

2. Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:

- a) přijímat a měnit stanovy, volební a jednací řád,
- b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem, který samo určí,
- c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na místo členů představenstva a kontrolní komise, jejichž členství v orgánu zaniklo,
- d) určovat výši odměny představenstva a kontrolní komise,
- e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 Zákona o obchodních korporacích,
- f) schvalovat řádnou účetní závěrku, jakož i způsob rozdělení a užití zisku, včetně podílu člena na zisku, popř. způsob úhrady ztrát,
- g) projednávat zprávy o činnosti představenstva a kontrolní komise za období od posledního jednání shromáždění delegátů,
- h) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat zásady hospodaření,
- i) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
- j) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva,
- k) rozhodovat o přeměně družstva,
- l) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty nebo s byty,
- m) rozhodovat o dalších významných dispozicích s majetkem družstva,
- n) stanovit klíč volby delegátů a náhradníků na nejbližší volební období i podmínky volby delegátů,
- o) schvalovat provádění další činnosti družstva podle čl. 3,
- p) schvalovat výši poplatků člena na úhradu správní režie správy družstva, mimo případy, kdy v domech již vzniklo společenství vlastníků,
- q) rozhodovat o použití rezervního fondu,
- r) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
- s) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
- t) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem.

Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o změnu stanov, zrušení družstva s likvidací a přeměnou družstva.

3. Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo.

4. Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocně rozhodnutí představenstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více jak dva roky.

## čl. 74

### Vznik a zánik funkce delegáta

1. Delegáti jsou voleni ve volebních obvodech, volební obvod tvoří členská samospráva. **Není-li delegát zvolen, stává se jím předseda samosprávy, pokud není vlastníkem bytu.**

2. Delegátem může být zvolen pouze člen vlastní samosprávy. **Pokud v dané samosprávě není delegát, nebo pokud v dané samosprávě jsou méně jak čtyři členové družstva, nájemci družstevního bytu, přeřazují se tyto členové do samosprávy zřízené představenstvem podle čl. 86.**

3. Každému delegátu náleží počet hlasů, který odpovídá počtu členů družstva příslušné samosprávy, za kterou je zvolen, a kterou zastupuje.

4. Volební obvod zaniká v samosprávě, kde dojde ke vzniku společenství vlastníků s právní subjektivitou podle platných právních předpisů, pokud v takovém případě zbude v zanikajícím volebním obvodu člen družstva, bude tento člen rozhodnutím představenstva zařazen do jiného volebního obvodu se členy některé ze zbytkových samospráv.

5. Zánikem volebního obvodu zaniká mandát delegáta zvoleného za tento obvod.

6. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje svého náhradníka o svolání shromáždění delegátů a předá mu pozvánku a materiály připojené k pozvánce.

7. Pro svolání volebního obvodu za účelem volby delegáta se přiměřeně použije ustanovení č. 88, bod 4. stanov.

#### čl. 75

1. Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.

2. Představenstvo je povinno svolat do 30 dnů od doručení žádosti shromáždění delegátů, požádá-li o to písemně:

a) alespoň 10% zvolených delegátů

b) kontrolní komise

3. Představenstvo družstva uveřejní oznámení o konání shromáždění delegátů spolu s pozvánkou na informační desce družstva nejpozději 15 dnů před jeho konáním. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději 8 dnů před zasedáním shromáždění delegátů všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu, místo jednání a označení, zda se svolává shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů. Spolu s pozvánkou se zasílají i písemné podkladové materiály.

4. Doplnění pořadu jednání na žádost 10% zvolených delegátů, kontrolní komise, zaslané nejpozději do 10 dnů před dnem konání shromáždění delegátů představenstvo zařadí na pořad jednání v pozvánce na shromáždění delegátů. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání shromáždění delegátů, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech delegátů. Konečný návrh pořadu jednání předkládá řídicí shromáždění delegátů ke schválení.

5. Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.

#### čl. 76

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 10 dnů před konáním náhradního shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění delegátů je schopné se usnášet, pokud přítomní delegáti zastupují alespoň ¼ členů družstva. Usnesení je přijato, pokud získává nadpoloviční většinu hlasů přítomných delegátů.

#### čl. 77

1. Každý člen, likvidátor nebo člen představenstva nebo kontrolní komise se může soudní žalobou dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Nebylo-li toto právo uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

2. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky nebo by tím bylo podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře.

3. Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že:

a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se zákonem o obchodních korporacích nebo stanovami družstva,

b) v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát ani jeho náhradník,

c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval,

d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.

#### čl. 78

##### Představenstvo

1. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, pokud nejsou obecně závazným předpisem či stanovami vyhrazeny shromáždění delegátů nebo kontrolní komisi.

2. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
3. Představenstvo odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů, zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání. Představenstvu je svěřeno obchodní vedení družstva.
4. Představenstvo má 5 členů.
5. Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
6. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu představenstva (místopředsedy představenstva).
7. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
8. Schůzí představenstva se může zúčastnit s hlasem poradním pověřený člen kontrolní komise.
9. Schvaluje zásady organizačního uspořádání správy družstva. Schvaluje a navrhuje shromáždění delegátů výši poplatků člena na úhradu správní režie.
10. Navrhuje shromáždění delegátů způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztráty.

#### čl. 79

1. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění, místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
2. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva.
3. Členové nebo 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 v obchodním styku obvyklé.
4. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.

#### čl. 80

1. Schůzí představenstva svolává a řídí předseda, místopředseda, popřípadě pověřený člen představenstva.
2. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
3. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápise se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

#### čl. 81

##### Předseda představenstva

1. Předsedovi představenstva přísluší organizovat a řídit jednání a práci představenstva. Předseda představenstva může být přijat do funkce ředitele družstva v souladu s obecně platnými právními předpisy, potom řídí běžnou činnost družstva a činnost správy družstva v rozsahu stanoveném v čl. 97.
2. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

#### čl. 82

##### Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda představenstva:

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

#### čl. 83

##### Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze shromáždění delegátů a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
2. Kontrolní komise dává písemné stanovisko k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
3. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
4. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Totéž platí i ve vztahu k řediteli. Pověřený člen kontrolní komise je oprávněn zúčastnit se zasedání všech orgánů s hlasem poradním.
5. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise. O výsledcích jednotlivých kontrol pořizuje zápis, jehož jeden stejnopis je po jeho projednání předložen představenstvu.
6. Členem kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani pracovníci správy družstva.

#### čl. 84

1. Kontrolní komise má **3 členy**.
2. Členové kontrolní komise a její náhradníci se volí z členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva, ani zaměstnanci družstva (s výjimkou správců dle čl. 94 stanov).
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. O způsobu volby rozhoduje komise.
4. Kontrolní komise podává shromáždění delegátů zprávu o své činnosti.

#### čl. 85

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby nejméně jednou za tři měsíce. Zasedání kontrolní komise se může zúčastnit pověřený člen představenstva.
2. Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popřípadě 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.

#### čl. 86

##### Samospráva

1. Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti.
2. Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.
3. Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.

#### čl. 87

##### Členská schůze samosprávy

1. Členská schůze samosprávy je samosprávný orgán družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti v okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové – nájemníci či členové – vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.
2. Členská schůze samosprávy zejména:
  - a) podílí se na schvalování plánů oprav hospodářských středisek v okruhu jeho působnosti,
  - b) vyjadřuje se ke stanovení výše poplatku do fondu údržby a oprav nájemcům bytů v domě,
  - c) projednává informace správce nebo výboru samosprávy o činnosti družstva, je oprávněna jim ukládat povinnosti vymezené v čl. 94 a čl. 91 stanov a kontrolovat jejich činnost v domě,

d) vyjadřuje se též k dalším záležitostem, ve kterých byla představenstvem družstva požádána o sdělení svého stanoviska,

e) volí výbor samosprávy, případně navrhuje ustanovení správce,

f) rozhoduje o výši povinných úhrad členů v případě jejich neúčasti na pravidelném úklidu společných prostor domu, svépomocné údržbě a udržování vnějších prostor domu,

g) navrhuje jednoho kandidáta do orgánů družstva.

3. Členské schůzi samosprávy členů - účastníků svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) přísluší pravomoci uvedené v odst. 2 přiměřeně k rozsahu okruhu působnosti samosprávy a kromě toho jí přísluší:

a) pravidelně projednávat zprávy o dodržování organizačního řádu svépomocné výstavby a stanovit vhodná opatření v případě jeho porušení,

b) pravidelně projednávat zprávy o plnění harmonogramu výstavby, hodnotit přiměřenost čerpání na výstavbu určených finančních zdrojů a činit opatření k odstranění případných nedostatků,

c) projednávat zprávy o osobním a věcném plnění členů - účastníků výstavby svépomocí a činit opatření v případech neplnění závazků člena - účastníka výstavby svépomocí, stanovených ve smlouvě o jiném plnění na členský podíl,

d) navrhopvat odstoupení od smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí v případech, kdy člen - účastník výstavby svépomocí narušuje výstavbu způsobem uvedeným v čl. 19 odst. 2,3, popřípadě na výzvu předsedy představenstva se vyjadřovat k jeho návrhu na takové opatření,

e) projednat zprávu o závěrečném vyúčtování stavby, o vyhodnocení osobního i věcného plnění členů účastníků výstavby svépomocí a o konečné výši členských podílů.

4. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí členská schůze samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Členové samosprávy se v tomto případě podílejí na rozhodování společenství vlastníků způsobem stanoveným v čl. 96 stanov.

#### čl. 88

1. Členskou schůzi samosprávy svolává podle potřeby výbor samosprávy, představenstvo družstva, nebo na základě jeho pověření správce, nejméně jedenkrát ročně.

2. Členskou schůzi samosprávy členů-účastníků výstavby svépomocí může svolat též představenstvem pověřený člen družstva. Svolává se podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

3. Členskou schůzi samosprávy řídí výbor samosprávy, správce, nebo jiná osoba pověřená představenstvem družstva.

4. O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy informováni nejméně 8 dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech vchodech domu v okruhu působnosti samosprávy. Ve stejném termínu musí být o svolání členské schůze samosprávy a pořadu jednání informováno doručením písemné pozvánky též představenstvo družstva.

#### čl. 89

1. Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.

2. Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o 15 minut později za přítomnosti nejméně 3 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 2/3 přítomných členů.

#### čl. 90

1. Člen se zúčastňuje s hlasem volebním členské schůze samosprávy, jejímž je členem.

2. Právo účasti na členské schůzi samosprávy, které jsou členy, mají oba manželé společní členové, přísluší jim společně jeden hlas. Pokud je člen nájemcem nebo vlastníkem bytu a nebytového prostoru a tyto se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích ustanoveními odst. 1. a tohoto odstavce.

3. 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 ustanoveními odst. 1 a 2.

4. Zásada účasti člena (manželů - společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada jednoho hlasu uvedená v odst. 1-3 platí pro všechny druhy samospráv.

#### čl. 91

##### Výbor samosprávy

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a ostatním orgánům družstva. Je povinen řídit se jejich usneseními. Člen výboru samosprávy musí splňovat podmínky uvedené v čl. 64 bod 1 stanov.

2. Výbor samosprávy zejména:

a) sleduje technický stav objektů a projednává se správou družstva (správcem) nutnost provedení oprav a údržby. Se souhlasem družstva spolupracuje při jejich zajišťování,

b) dbá o dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,

c) podle pokynů představenstva sestavuje návrh rozpočtu v členění na jednotlivě základní ekonomické jednotky a předkládá jej, po schválení členskou schůzí samosprávy, správě družstva,

d) ve spolupráci se správou podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených na zajištění služeb, jejichž poskytování je s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru spojeno,

e) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání částky na dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice bytového hospodářství, základních ekonomických jednotek bytového hospodářství, na základě podkladů předávaných správou družstva,

f) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření jednotlivých základních ekonomických jednotek, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání - družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovanou s užíváním bytu.

3. Výboru samosprávy svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) přísluší činnosti uvedené v odst. 2, přiměřeně k rozsahu okruhu působnosti samosprávy a kromě toho výbor samosprávy:

a) vypracovává harmonogram výstavby jako součást projektu organizace výstavby a po předchozím souhlasu představenstva jmenuje stavbyvedoucího,

b) zajišťuje plnění harmonogramu výstavby a kvalitu provedených prací a navrhuje členské schůzi samosprávy zásadní opatření k dodržování stanovené doby výstavby a její kvality,

c) vypracovává smlouvy o jiném plnění na členský podíl mezi družstvem a členem účastníkem výstavby svépomocí,

d) pravidelně kontroluje s vedením stavby evidenci osobního a věcného plnění členů účastníků výstavby svépomocí, hodnotí rozsah a kvalitu jejich prací a v případě potřeby působí na zvýšení jejich pracovní morálky, o svých zjištěních a opatřeních podává zprávy členské schůzi samosprávy a představenstvu družstva,

e) zajišťuje-dodržování organizačního řádu svépomocné výstavby a nese odpovědnost za její řádný a hospodárný průběh a za dodržení stanovené doby výstavby,

f) rozhoduje o žádostech členů - účastníků výstavby svépomocí o stavební úpravu nebo změnu dispozičního řešení anebo o zlepšení vybavenosti jim přidělených družstevních bytů a nebytových prostor,

g) zúčastňuje se svými zástupci závěrečného vyúčtování stavby, vyhodnocení celkového osobního i věcného plnění členů - účastníků výstavby svépomocí na stanovení konečné výše členských podílů, o výsledku podává zprávu členské schůzi samosprávy.

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

4. Pokud v okruhu samosprávy vznikne společenství vlastníků podle platných právních předpisů, ztrácí výbor samosprávy pravomoc rozhodovat s konečnou platností o otázkách, které jsou tímto Zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Výbor samosprávy se v tomto případě podílí na rozhodování společenství vlastníků prostřednictvím zmocněnce družstva ve smyslu čl. 96 Stanov.

#### čl. 92

Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli členy kontrolní komise, mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

#### čl. 93

1. Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu. Předseda nebo místopředseda jednají a podepisují se za výbor samosprávy.
2. Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za šest měsíců.
3. Schůze výboru samosprávy - členů účastníků výstavby svépomocí svolává jeho předseda, rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc.
4. O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru vyzooměni obvyklým způsobem, nejméně tři dny před jejím konáním.
5. Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

#### čl. 94

##### Správce

1. Ustanovení, řízení a činnost správce jsou stanoveny organizační směrnici.
2. Povinnosti správce je:
  - a) pravidelně kontrolovat technický stav domu, oznamovat zjištěné závady a přímo zajišťovat pohotové odstranění havarijních poruch, jakož i nahlašovat osoby za vznik závad odpovědné,
  - b) podílet se na vypracování plánů oprav hospodářských středisek v okruhu jeho působnosti,
  - c) kontrolovat v součinnosti s dalšími zaměstnanci družstva prováděné opravy a údržbářské práce a potvrzovat jejich provedení,
  - d) kontrolovat provádění úklidu ve společných prostorách domu a přijímat opatření k odstranění případných nedostatků,
  - e) sledovat četnost a kvalitu odvozu domovního odpadu,
  - f) kontrolovat provádění povolených svépomocných prací v domě,
  - g) zajišťovat potřebnou informovanost členů samosprávy o dění v družstvu,
  - h) doručovat vnitrodružstevní poštu,
  - i) organizovat a svolávat členské schůze samosprávy,
  - j) spolupracovat s delegáty na shromáždění delegátů opatřováním podkladů, informací apod.,
  - k) zajišťovat pravidelný styk se členy samosprávy formou pravidelných úředních hodin pro členy samosprávy, jakož i přímým osobním stykem s nimi v domě,
  - l) plnit další úkoly uložené mu správou družstva.
3. Mzda správce, jakož i ostatní finanční výdaje spojené s jeho činností se hradí k tíži příslušné samosprávy.

#### čl. 95

##### Pomocné orgány

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

#### čl. 96

##### Zastupování družstva ve společenství vlastníků

1. Družstvo jako vlastníka ve společenství vlastníků zastupuje představenstvo prostřednictvím svého pověřeného člena, či jiné písemně zmocněné osoby.

2. Osoba pověřená představenstvem k zastupování ve společenství vlastníků jedná a hlasuje v souladu s pokyny představenstva.
3. Zmocněnec hlasuje jménem družstva jedním hlasem v rozsahu celého spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

## ČÁST VIII.

### SPRÁVA DRUŽSTVA

#### čl. 97

##### Ředitel

1. Ředitel družstva je zaměstnancem družstva. Řídí a organizuje běžnou činnost družstva. Stojí v čele správy družstva, k níž náleží všechny osoby, které jsou v pracovněprávním vztahu k družstvu.
2. Pracovní poměr ředitele družstva, pokud již před svým ustanovením do funkce nebyl zaměstnancem družstva, vzniká ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce.
3. Rozsah, v jakém ředitel družstva může sám jednat jménem družstva navenek a činit právní úkony, stanoví organizační řád družstva.
4. Ředitel se zúčastňuje shromáždění delegátů a zasedání představenstva družstva s hlasem poradním. Na žádost kontrolní komise je povinen osobně se zúčastnit též jejího zasedání a podávat jí informace a vysvětlení týkající se činnosti správy družstva.

#### čl. 98

##### Činnost správy družstva

Činnost správy družstva se řídí vnitrodružstevními předpisy.

## ČÁST IX.

### HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

#### čl. 99

##### Financování činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytových hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, případně z jiných zdrojů.
2. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.
3. O budovách rozdělených na jednotky podle platných právních předpisů, pokud nejde o společenství vlastníků - právnickou osobu, vede družstvo, pokud vykonává v nich funkci správce, samostatný účet střediska (domu).

#### čl. 100

##### Bytové hospodářství

1. Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy, nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována.
2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovanou s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek podle platných právních předpisů a z jiných zdrojů.
3. Zálohové platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (místnosti nesloužící k bydlení) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených představenstvem družstva.
4. Zisk a ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá na základě návrhu členské schůze samosprávy - rozhodnutím představenstva. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt nebo nebytový prostor.

## čl. 101

### Ostatní hospodaření

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z poplatku na správu, ze zápisného a jiných poplatků, případně z dalších zdrojů.
2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo základní ekonomickou jednotku bytového hospodářství, případně mimo střediska svépomocné družstevní výstavby.
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbýlý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, příp. dalších fondů, případně dalších zajišťovacích fondů.
4. Ztrátu z ostatních hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
  - z nedělitelného fondu,
  - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů,
  - snížením základních členských vkladů,
  - kombinací výše uvedených způsobů.
5. Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne shromáždění delegátů o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

## čl. 102

### Základní kapitál

1. Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.
2. Výše zapisovaného základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50.000,-Kč.
3. Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje, přijetím nových členů, případně skončením členství v družstvu.
4. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
5. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50.000,-Kč.

## čl. 103

### Fondy a dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytového fondu

1. Družstvo vytváří, kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby, další zdroje na financování své činnosti, zejména dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu bytového fondu.
2. Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond družstevních podílů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond či další zajišťovací fondy a sociální fond.
3. Tvorba a použití fondů a dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími předpisy schválenými představenstvem družstva.
4. Fond družstevních podílů, fond družstevní výstavby, statutární fond a dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytového fondu a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

## čl. 104

### Fond družstevních podílů

1. Fond družstevních podílů se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na družstevní podíl.
2. Prostředky fondu družstevních podílů se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou na financování investičních výdajů, včetně pořízení pozemku příslušejícího k domu, krácení družstevních podílů při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.
3. Fond družstevních podílů se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů) a v rámci nich podle jednotlivých členů.

čl. 105

Fond družstevní výstavby

1. Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, převodem zdrojů z fondů ze zisku nebo kapitálových fondů, případně z jiných zdrojů.
2. Prostředky fondu se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou a na financování dalších investičních výdajů, včetně pořízení pozemku příslušejícího k domu.
3. Zdroje fondu se použijí na částečnou úhradu při převodu družstevního bytu či nebytového prostoru z vlastnictví družstva do vlastnictví členů družstva - nájemců podle zvláštních předpisů. Rozsah, ve kterém se jednotliví žadatelé o převod družstevního bytu do vlastnictví člena - nájemce družstevního bytu podílí na úhradě nákladů družstva spojených zejména s pořízením potřebných právních listin, stanoví představenstvo družstva svým usnesením

čl. 106

Statutární fond

1. Statutární fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření, případně z jiných zdrojů.
2. Prostředky fondu jsou volně k použití (nejsou uloženy na zvláštním účtu).
3. Zdroje fondu se použijí k úhradě ztráty středisek ostatního hospodaření, případně středisek bytového hospodářství, převodu do kapitálového fondu na financování investičních výdajů, včetně pořízení pozemku příslušejícího k domu.

čl. 107

Sociální fond

1. Sociální fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
2. Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s kolektivní smlouvou nebo směrnici družstva.

čl. 108

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými poplatky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle platných právních předpisů.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.

ČÁST X.

PŘEMĚNA, ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

čl. 109

Přeměna družstva

1. Přeměnou družstva se rozumí fúze družstva, rozdělení družstva a změna právní formy.
2. Přeměna družstva se provádí podle písemného projektu přeměny.
3. Přeměna družstva musí být schválena shromážděním delegátů družstva.
4. Přeměna družstva musí být schválena alespoň dvěma třetinami hlasů delegátů přítomných na shromáždění delegátů s výjimkou schválení změny právní formy. Družstvo může změnit svojí právní formu jen tehdy, jestliže s tím souhlasí všichni členové bytového družstva, tento souhlas nelze nahradit souhlasem všech delegátů.
5. O rozhodnutí shromáždění delegátů o přeměně musí být pořízen notářský zápis, jehož přílohou je projekt přeměny.
6. Při fúzi a rozdělení bytových družstev musí být všechna zúčastněná, zanikající i nástupnická družstva vždy pouze bytovými družstvy; účast jiných než bytových družstev zde není dovolena.

## čl. 110

### Zrušení družstva

1. Družstvo se zrušuje:

- a) usnesením shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací
- b) rozhodnutím soudu
- c) fúzí
- d) rozdělením - rozštěpením družstva.

2. O rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení musí být pořízen notářský zápis.

3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

## čl. 111

1. Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.

2. Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství v něm, přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.

3. Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství v něm na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.

4. V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splynutím nebo družstev vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k témuž dni.

## čl. 112

1. Soud může na návrh toho, kdo má na tom právní zájem nebo na návrh státního zastupitelství, pokud na tom shledá závažný veřejný zájem, zrušit družstvo a nařídit jeho likvidaci z důvodů uvedených v § 93 a § 757 zákona o obchodních korporacích.

## čl. 113

### Správa cizích nemovitostí

1. Družstvo může provádět správu cizích nemovitostí (např. společenství vlastníků jednotek).

2. Při výkonu správy cizích nemovitostí družstvo respektuje odlišnosti dané organizační a právní formou vlastníka nemovitosti, řídí se jeho pokyny, pokud nejsou v rozporu s obecně platnými právními předpisy.

3. Správa cizích nemovitostí je účetně oddělena od ostatního hospodaření družstva.

4. Družstvo zajišťuje správu na základě smluvního vztahu se statutárním orgánem SVJ případně s majitelem nemovitosti, v ostatních případech ve stejném rozsahu jako pro vlastní bytový fond, pokud smluvně není dohodnuto jinak.

5. Družstvo nesmí používat vlastní finanční prostředky k úvěrování provozu cizích subjektů. Finanční prostředky svěřené od společenství vlastníků jednotek nesmí družstvo používat k financování vlastní činnosti, to neplatí pro tu část prostředků, která je určena jako odměna za správu.

6. Výši odměny za správu cizích subjektů schvaluje představenstvo.

## čl. 114

### Likvidace družstva

1. Zrušené družstvo vstupuje do likvidace - likvidátora jmenuje shromáždění delegátů.

2. Likvidátor je povinen vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku zprávu o naložení s likvidačním zůstatkem, kterou schvaluje shromáždění delegátů. Zpráva o naložení s likvidačním zůstatkem musí být na požádání předložena každému členu družstva.

3. Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu, případně dalšího členského vkladu. Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

## ČÁST XI.

### SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

#### čl. 115

1. Rozhodnutí orgánů družstva, která se dotýkají jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
2. Lhůta k podání odvolání proti rozhodnutí orgánů družstva činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
3. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánů družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
4. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné.
5. Představenstvo může rozhodnout o odvolání samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

#### čl. 116

##### Podněty členů

O podnětech členů, týkajících se rozhodnutí a činnosti orgánů družstva, jakož i o stížnostech členů rozhodují orgány družstva nejdéle do 60 dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem. Opakovaná podání v téže záležitosti není třeba vyřizovat, ani na ně odpovídat. Na tuto možnost musí být člen družstva při posledním vyřízení svého podání výslovně upozorněn.

#### čl. 117

##### Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem a to na adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednácím řádem družstva.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí. Za doručenou se považuje též písemnost, která byla řádně uložena na poště, a člen si ji ve stanovené lhůtě nevyzvedl. Za den doručení se požaduje poslední den této lhůty.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí, nebo jestliže její převzetí odmítl, přičemž o takovém odmítnutí, nebo i o jeho důvodech, musí pořádit doručující funkcionář nebo zaměstnanec písemný záznam,
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

#### čl. 118

##### Počítání času

1. Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na den pracovního volna, pracovního klidu nebo státem uznaný svátek, je posledním dnem následující pracovní den.

5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátovi nebo jestliže byla podána na poštu.

## ČÁST XII.

### PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

#### čl. 119

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

#### čl. 120

1. Ustanovení obsažená v § 731 zákona č. 90/2012 Sb. se přijetím těchto stanov v porovnání s pravidly obsaženými v dosavadních stanovách a nájemních smlouvách nemění. Proto se nepoužije ustanovení § 731 ZOK (zákon o obchodních korporacích a družstvech).

2. Družstvo se podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech jako celku podle § 777 odst. 5 tohoto zákona.

#### čl. 121

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

#### čl. 122

V případě, že se některé ustanovení těchto stanov, ať už vzhledem k platnému právnímu předpisu, nebo vzhledem k jeho změnám ukáže neplatným, neúčinným nebo sporným, anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení stanov touto skutečností nedotčena. Namísto dotčeného či chybějícího ustanovení nastupuje ustanovení příslušného obecně závazného právního předpisu, který je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu stanov. Totéž platí i v případech nedostatečné úpravy dané záležitosti v těchto stanovách.

#### čl. 123

1. Tyto stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 18. listopadu 2013 a nabývají účinnosti dnem 1.1.2014.

2. Tímto dnem se zrušují dosavadní Stanovy SBD Semily ze dne 23. 11. 2004 včetně všech dodatků s platností od 24. 11. 2004 do 18. 11. 2013.

Bohuše Randáková v. r.  
předsedkyně představenstva

JUDr. Ladislav Poláček v. r .  
1. místopředseda představenstva

Černý text – znění schválené na SD dne 18.11.2013

Modrý text – změny schválené na SD 16.6.2014

Červený text – změny schválené na SD 6.6.2016

Fialový text – změna schválená na SD 12.6.2017