

**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO CHEB**  
Americká 132/22, 350 02 Cheb

# **STANOVY**

## OBSAH

### Část I.

#### ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl.1.....	4
Čl.2.....	4

### Část II.

#### ČINNOST DRUŽSTVA

Čl.3.....	4
-----------	---

### Část III.

#### ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Čl.4 - Vznik členství.....	4
Čl.5.....	5
Čl.6 - Přechem a převod členství.....	5
Čl.7 - Společné členství manželů.....	5
Čl.8.....	5
Čl.9 - Splynutí členství.....	5
Čl.10 - Přeměna členství.....	6
Čl.11 - Rozdělení členství.....	6
Čl.12 - Členská práva a povinnosti.....	6
Čl.13.....	6
Čl.14 - Majetková účast člena družstva.....	7
Čl.15 - Členský podíl.....	7
Čl.16 - Dodatečný členský vklad.....	8
Čl.17 - Převod členských práv a povinností.....	8
Čl.18 - Převod části členských práv a povinností.....	8
Čl.19 - Zánik členství.....	8
Čl.20 - Dohoda.....	9
Čl.21 - Vystoupení.....	9
Čl.22 - Úmrtí člena.....	9
Čl.23 - Vyloučení.....	9
Čl.24 - Likvidace družstva.....	10
Čl.25 - Zánik společného členství manželů.....	10
Čl.26 - Majetkové vypořádání.....	10
Čl.27 - Členská evidence.....	11

### Část IV.

#### PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

Čl.28 - Přidělování bytů.....	11
Čl.29 - Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu.....	11

### Část V.

#### NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU (NEBYT. PROSTORU)

Čl.30 - Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru).....	11
Čl.31 - Práva a povinnosti z nájmu bytu.....	11
Čl.32.....	12
Čl.33.....	12
Čl.34.....	12
Čl.35.....	12
Čl.36.....	12
Čl.37 - Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru).....	13
Čl.38.....	13
Čl.39.....	13
Čl.40 - Společný nájem družst. bytu manželů.....	13
Čl.41.....	13
Čl.42.....	14
Čl.43.....	14
Čl.44 - Podnájem bytu (části bytu).....	14
Čl.45 - Výměna bytu.....	14

Čl.46.....	14
Čl.47 - Zánik nájmu družstevního bytu.....	14
Čl.48 - Bytové náhrady.....	15
Čl.49 - Nájem nebytových prostor.....	15
Čl.50 - Zajištění řádného využití bytů.....	15
Čl.51 - Sloučení bytů.....	15
Čl.52.....	15

### Část VI.

#### ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl.53.....	15
Čl.54.....	16
Čl.55.....	16
Čl.56.....	16
Čl.57.....	16
Čl.58.....	16
Čl.59.....	16
Čl.60.....	17
Čl.61.....	17
Čl.62.....	17
Čl.63 - Shromáždění delegátů.....	17
Čl.64.....	18
Čl.65.....	18
Čl.66.....	18
Čl.67 - Představenstvo.....	18
Čl.68.....	19
Čl.69.....	19
Čl.70 - Předseda.....	19
Čl.71 - Organizování práce představenstva.....	19
Čl.72 - Rozhodování o bytových otázkách.....	19
Čl.73 - Řízení běžné činnosti družstva.....	19
Čl.74 - Kontrolní komise.....	20
Čl.75.....	20
Čl.76.....	20
Čl.77 - Samospráva.....	20
Čl.78 - Členská schůze samosprávy.....	21
Čl.79.....	21
Čl.80.....	21
Čl.81.....	21
Čl.82 - Výbor samosprávy.....	22
Čl.83.....	22
Čl.84.....	22
Čl.85 - Pomocné orgány.....	23
Čl.86 - Zastupování družstva ve společenství vlastníků (platí pro případy, kdy nevzniká právnická osoba).....	23

### Část VII.

#### HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl.87 - Financování činnosti družstva.....	23
Čl.88 - Bytové hospodářství.....	23
Čl.89 - Ostatní hospodářství.....	24
Čl.90 - Fondy družstva.....	24
Čl.91 - Základní kapitál.....	24
Čl.92 - Nedělitelný fond.....	24
Čl.93 - Fond členských podílů.....	24
Čl.94 - Fond družstevní výstavby.....	25
Čl.95 - Doplnkový fond družstevní výstavby.....	25
Čl.96 - Fond dodatečných členských vkladů.....	25
Čl.97 - Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice.....	25
Čl.98 - Ostatní fondy.....	25
Čl.99 - Sociální fond.....	25

**Část VIII.****ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA**

Čl.100.....	25
Čl.101 - Sloučení, splynutí a rozdělení.....	26
Čl.102.....	26
Čl.103.....	26
Čl.104 - Likvidace družstva.....	26

**Část IX.****ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU PŘI SOUČASNÉM  
VLASTNICTVÍ BYTU (NEBYT. PROSTORU)**

Čl.105.....	27
Čl.106.....	27
Čl.107.....	27

**Část X.****SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

Čl.108.....	27
Čl.109 - Podněty členů.....	27
Čl.110 - Doručování.....	27
Čl.111 - Počítání času.....	28

**Část XI.****PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Čl.112.....	28
Čl.113.....	28
Čl.114.....	28

## **Část I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

### **Čl.1**

Firma přijala název Stavební bytové družstvo Cheb a má sídlo v Chebu, ul. Americká 132/22.

### **Čl.2**

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatřovat si společnou činností a společnými prostředky byty, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování bytových potřeb a tím i obecného zájmu.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

## **Část II.**

### **ČINNOST DRUŽSTVA**

#### **Čl.3**

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami (garáže, ateliéry), na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména
  - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívajících především v
    - aa) organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor,
    - ab) provádění popř. zajišťování údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových prostor,
    - ac) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor,
    - ad) přidělování bytů, rodinných domků a nebytových prostor a uzavírání příslušných smluv.
  - b) činnost za účelem podnikání zapsaná v Obchodním rejstříku :
    - správa bytového fondu
    - výroba tepla
    - činnost účetních poradců, vedení účetnictví
    - činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců,
    - realitní činnost
  - v Živnostenském rejstříku :
    - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona obory činnosti :
      - vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
      - zprostředkování obchodu a služeb
      - realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
      - pronájem a půjčování věcí movitých
      - poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
      - služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- 3) Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušné oprávnění, uvede je ve Stanovách a zajistí jejich zápis do Obchodního rejstříku a Živnostenského rejstříku.

## **Část III.**

### **ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**

#### **Čl.4 Vznik členství**

- 1) Členem družstva může být občan s trvalým pobytem na území České republiky. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné předpisy práva Evropských společenství jinak. Z důvodu dědění a výměny bytu se může stát členem družstva i osoba nezletilá a osoba, která nemá na území ČR trvalý pobyt.
- 2) Členem družstva může být z důvodu dědění nebo pokud je vlastníkem bytu v domě ve správě družstva i právnická osoba.

- 3) Za člena družstva nemusí být přijat občan a právnická osoba, jimž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 23.

## **Čl.5**

- 1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 200,- Kč, základního členského vkladu ve výši 150,- Kč a dalšího členského vkladu ve výši určeného představenstvem 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 vrátí zápisné, základní členský vklad a další členský vklad občanu, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

## **Čl.6**

### **Přechod a převod členství**

- 1) Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl. Pokud na základě usnesení soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nebo nebytovému prostoru pouze s jedním dědicem (manželi) určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu. Členem družstva z titulu dědění se může stát i právnická osoba nebo fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Člen, nájemce bytu, může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na fyzickou osobu. Člen, vlastník bytu v domě ve správě družstva, může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím na základě prodeje bytu na fyzickou nebo právnickou osobu.
- 3) Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.
- 4) K převodu členství dochází rovněž převodem členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na družstvo v důsledku neuhrazení pohledávky člena/dlužníka vůči družstvu zajištěné převodem těchto práv.
- 5) Členství přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem nebo rozhodnutím soudu.

## **Čl.7**

### **Společné členství manželů**

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu.
- 2) Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manželi i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 6.
- 3) Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne jestliže manželé spolu trvale nežijí. Právo společného nájmu nebytových prostor a tedy společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů.
- 4) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

## **Čl.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 nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

### **Splynutí, přeměna a rozdělení členství**

## **Čl.9**

### **Splynutí členství**

- 1) Jestliže člen získá v témže družstvu další členství, např. z důvodu dědictví, převodem členských práv a povinností, sloučení družstev a převodu části majetku, vyzve družstvo člena, aby provedl některou z dispozic s členstvím podle čl. 17 a 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 splnutí členství podle odst. 1 a 2 platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splnutého členství zůstávají členovi 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. 25,
- b) společné členství manželů se převedením bytu do vlastnictví podle zvláštního zákona může změnit na samostatné členství jednoho z nich, a to na základě dohody společných členů
- c) samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném v čl.22 odst.2 mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele,
- d) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,
- e) samostatné členství nájemníka družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

## **Čl.11**

### **Rozdělení členství**

K rozdělení členství dochází v případech rozdělení družstva nebo vyčlenění části družstva nebo převodu části jeho majetku, jestliže člen nebo manželé - společní členové budou po jeho uskutečnění užívat nadále byt ve vlastnictví jednoho družstva a nebytový prostor ve vlastnictví jiného družstva.

## **Čl.12**

### **Členská práva a povinnosti**

Člen družstva má právo zejména :

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a splňuje další podmínky zákona, popř. Stanov družstva,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
- e) na uzavření nájemní smlouvy ke konkrétně určenému bytu (nebytovému prostoru), splatí-li členský 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,
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě smlouvy, uzavřené podle písm.e) příslušným orgánem družstva, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části, na základě dohody o výměně bytu a na základě zdědění členského podílu,
- g) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání v termínech podle čl. 37 stanov,
- h) na převod přiděleného družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví po splnění zákonných podmínek pro tento převod stanovených a úhradě vzniklých nákladů družstvu v souvislosti s převodem bytu (nebytového prostoru) ve výši stanovené shromážděním delegátů.

## **Čl.13**

Člen družstva je povinen zejména :

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) uhradit zálohový členský podíl, popřípadě doplatek členského podílu a dodatečný členský vklad ve stanovené výši a lhůtě,
- c) platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu anebo zálohy na ně,
- d) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit poplatky za úkony ve výši určené představenstvem družstva,

- e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- f) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
- g) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- h) umožnit pověřeným zástupcům družstva (organizacím), po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), provádět odečty tepla, TUV (teplé užitkové vody) a studené vody v bytě (nebytovém prostoru),
- i) podílet se na úhradě ztráty střediska bytového hospodářství, ve kterém je jím užívaný byt,
- j) podílet se na úhradě ztráty z ostatního hospodaření a při likvidačním schodku podle rozhodnutí shromáždění delegátů,
- k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva.

## **Čl.14**

### **Majetková účast člena družstva**

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad (tj. základní členský vklad a další členský vklad), členský podíl, příp. dodatečný členský vklad.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a je 150,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Další členský vklad představuje zálohu na členský podíl. Při splacení členského podílu zaniká. Výši vkladu stanoví představenstvo družstva (viz. čl. 5).

## **Čl.15**

### **Členský podíl**

- 1) Členským podílem je majetková účast člena na družstevní výstavbě, technickém zhodnocení domu, vložení bytu v osobním vlastnictví či podílu na bytovém domě, pořízení pozemku příslušejícího k domu apod.
- 2) Zálohovou výši členského podílu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (nebytový prostor), který byl členovi přidělen, snížené o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, případně o jiné zdroje financování družstevní výstavby.
- 3) Člen je povinen zaplatit zálohový členský podíl před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené družstvem. Tato část členského podílu se skládá z dalšího členského vkladu a dalšího peněžitého případně jiného plnění ve výšce připadající na družstevní byt (nebytový prostor), který má být členovi předán do nájmu. Jiné než peněžní plnění na členský podíl spočívá v hodnotě práce, příp. v hodnotě věcného plnění při svépomocné výstavbě. Rozsah této části členského podílu je určen smlouvou o jiném plnění na členský podíl, uzavřenou mezi družstvem a členem. Členský podíl může mít formu nepeněžitého vkladu, o jehož způsobu ocenění rozhodne představenstvo družstva.
- 4) V případě nutnosti zvýšit zálohu na členský podíl je člen povinen zvýšení členského 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 (nebytové prostory) a představenstvo rozhodne o konečné výši členského podílu.
- 6) S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (nebytové prostory) a s rozdělením o konečné výši členského podílu seznámí družstvo člena nejpozději do 6 měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši členského podílu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek členského podílu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí (pokud představenstvo nerozhodne jinak), v této lhůtě je družstvo povinné uhradit případný přeplatek členského podílu. Při svépomocné družstevní výstavbě vypořádá družstvo se členem i hodnotu jiného plnění na členský podíl.

## Čl.16

### Dodatečný členský vklad

- 1) Přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady členského podílu připadajícího na tento byt (nebytový prostor) podmínit splacením dodatečného členského vkladu. Dodatečný členský vklad stanoví představenstvo v závislosti na tržních podmínkách. Dodatečný členský vklad se uplatní u přidělování uvolněného bytu (nebytového prostoru) získaného úmrtím člena bez dědiců nebo vyloučením člena z družstva a následným pravomocným rozhodnutím soudu o jeho vystěhování.
- 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 členských práv a povinností

- 1) Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
- 2) Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Dohodou o převodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu nepřechází nájemní smlouva k družstevnímu bytu.
- 3) Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.
- 4) K převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na družstvo dochází také z důvodu nezaplacení pohledávky člena/dlužníka vůči družstvu zajištěné převodem těchto práv.

## Čl.18

### Převod části členských práv a povinností

- 1) Člen může převést část svých členských práv a povinností 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 (nebytového prostoru) v témž družstvu nebo právo takový byt užívat,
  - b) kdy člen - uživatel družstevního bytu (nebytového prostoru) získal právo na přidělení jiného bytu (nebytového prostoru) v družstvu,
  - c) kdy člen - uživatel družstevního bytu (nebytového prostoru) převádí část členských práv a povinností týkající se bytu (nebytového prostoru).
- 2) Předseda dá souhlas ke vzájemnému převodu části členských práv a povinností mezi členy téhož družstva v případech, kdy předmětem převodu jsou práva a povinnosti týkající se bytů, z nichž alespoň u jednoho dosud nevzniklo právo na uzavření nájemné smlouvy.
- 3) Rozhodnutí předsedy musí být členu doručeno do vlastních rukou.

## Čl.19

### Zánik členství

Členství v družstvu zaniká :

- a) písemnou dohodou
- b) vystoupením
- c) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice
- d) vyloučením
- e) zánikem družstva
- f) prohlášením konkursu na majetek člena
- g) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena
- h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
- i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
- j) převodem členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na družstvo v důsledku neuhrazení pohledávky člena/dlužníka vůči družstvu zajištěné převodem těchto práv
- k) jiným způsobem stanoveným zákonem



## Čl.20

### Dohoda

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

## Čl.21

### Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím 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 svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení shromáždění delegátů. Vypořádací podíl je povinný uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

## Čl.22

### Úmrtí člena

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

## Čl.23

### 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 pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
- 2) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do tří měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
- 3) Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm. b) předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit, členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi.
- 5) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení má právo podat člen odvolání k shromáždění delegátů. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká. Odvolání má odkladný účinek.
- 6) Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí shromáždění delegátů o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nebo jestliže nebylo řádně svoláno, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nejpozději ale do jednoho roku od jeho konání, zaniká.
- 7) Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 6, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat návrh do tří měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dověděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného shromáždění delegátů.

## Čl.24

### Likvidace družstva

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

## Čl.25

### Zánik společného členství manželů

1) Společné členství manželů v družstvu zaniká :

- a) smrtí jednoho z manželů
- b) smrtí jednoho z bývalých manželů
- c) dohodou rozvedených manželů
- d) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi s určením, který z bývalých manželů bude byt dále užívat jako člen družstva a oprávněný nájemce.

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) 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.

4) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.

5) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

## Čl.26

### Majetkové vypořádání

1) Zánikem členství podle čl. 19 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná :

- a) u nebydlícího členu se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu,
- b) u nájemce se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu, členskému podílu a dodatečnému členskému vkladu. Pokud členský vklad spočíval zcela nebo z části v převodu vlastnického práva k nemovitosti na družstvo nebo kdy spočíval vklad v poskytnutí jiného věcného plnění, může člen žádat vypořádání vrácením této nemovitosti (obdobně jiné věcné plnění) a to v hodnotě, kterým je nemovitost (věcný vklad) evidován v majetku družstva v době zániku jeho členství. Je-li výše vypořádacího podílu menší, než činí hodnota vrácené nemovitosti, je člen povinen uhradit družstvu rozdíl v penězích,
- c) u vlastníků bytů, kterým družstvo převedlo byt nebo nebytový prostor dle zákona č. 72/1994 Sb., případně ve znění doplňujících a upravujících předpisů, rovná se vypořádací podíl základnímu členskému vkladu, ať již jej zaplatili sami nebo jej za ně uhradilo dle dřívějšího rozhodnutí schůze delegátů družstvo.

2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 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) Výplata členského podílu a dodatečného členského vkladu je vázána vždy na vyklizení bytu (nebytového prostoru) a jeho předání družstvu.

4) Zanikne-li nájemní poměr členu k družstvu bez zániku členství jiným způsobem než převodem bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví, vznikne členovi nárok na výplatu vypořádacího podílu, sníženého o základní členský vklad a další členský vklad uplynutím 3 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 členu.

- 7) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím a nebo výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

#### **Čl.27**

##### **Členská evidence**

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla fyzické osoby, názvu, IČ a adresy právnické osoby i výše její majetkové účasti. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zvláštním zákonem .

#### **Část IV.**

### **PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ**

#### **Čl.28**

##### **Přidělování bytů**

- 1) Byty přiděluje předseda členům za podmínek schválených představenstvem tak, aby družstvu nevznikaly zbytečné ztráty.
- 2) Představenstvo může přidělit uprázdněný byt v případě, kdy na bytě vážnou pohledávku družstva (nájemné, úhrada služeb či jiné pohledávky) a zájemce o byt uzavře s družstvem smlouvu o úplatném postoupení pohledávek (prodej pohledávek).

#### **Čl.29**

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

Předseda může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) občanovi popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva, v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může předseda přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu podle čl. 15. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

#### **Část V.**

### **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU)**

#### **Čl.30**

##### **Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)**

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členovi (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva
  - b) převodem členských práv a povinností podle čl. 17 nebo převodem části členských práv a povinností podle čl. 18
  - c) na základě dohody o výměně bytu
  - d) na základě zdědění členského podílu.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

#### **Čl.31**

##### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

- 1) Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť, snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu.
- 2) Ohlašovací povinnost o změnách počtu osob má i vlastník bytu.

- 3) Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu, člen vlastník 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.
- 4) Bydlící jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům a vlastníkům bytů výkon jejich práv.

### **Čl.32**

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě a k bytu náležejícímu příslušenství související s jeho užíváním včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci), nebo člen-vlastník jednotky, není-li dále stanoveno jinak. Bytem se rozumí prostor ohraničený :
  - vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství k bytu patřícímu, umístěnému mimo byt, včetně zárubně u dveří
  - vnitřním límcem hrubého obvodového zdíva bytu a místnosti mimo byt. Dělicí nenosné příčky mezi jednotlivými byty (hrubá konstrukce) nepatří do bytu. Hrubé nosné konstrukce probíhající bytem se rovněž nezahrnují do pojmu „byt“ ve smyslu tohoto článku
  - vnitřním lícem hrubé nosné konstrukce stropu a podlahy bytů, balkonů a lodžii
  - vnějším lícem zábradlí lodžii a balkonů, kromě železobetonových konstrukcí prefabrikovaných zábradlí, které patří do společného vlastnictví (domu)
  - vnějším lícem bytových oken včetně rámu
  - součástí bytu a příslušenství je veškerá jeho vnitřní instalace, potrubí rozvodu vody včetně teplé vody od stupaček, plynu, rozvody ústředního topení včetně otopných těles, kanalizace a elektroinstalace včetně hlavního bytového jističe a spínače osvětlení pro příslušenství.Nájemce nebo člen-vlastník tedy nehradí opravy a výměny elektrických rozvodů k hlavnímu jističi pro byt, opravy vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných stoupačích vedení, rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, vnější nátěry oken v bytě, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
- 3) V budovách, ve kterých již došlo alespoň k jednomu převodu bytu do vlastnictví podle zákona 72/1994 Sb., může být toto pravidlo změněno usnesením na sobě závislých vlastníků jednotek jednoho společenství. Vyžaduje se však souhlas všech vlastníků jednotek.

### **Čl.33**

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon práva člena ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. Povinnost družstva je omezena ustanovením odst. 2 a 3 tohoto článku.
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

### **Čl.34**

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

### **Čl.35**

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.36**

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

## **Čl.37**

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

- 1) V souvislosti s užíváním bytu (nebytového prostoru) jsou nájemci nebo vlastníci povinni provádět úhrady za užívání bytu (nebytového prostoru) v poměrné výši skutečně vynaložených nákladů na správu a provoz objektu za stanovené období a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru).
- 2) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši, v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v domě, stanoví družstvo na základě rozhodnutí samosprávy v domech celodružstevních a ve společenstvích bez právní subjektivity, ve společenstvích s právní subjektivitou usnesením shromáždění vlastníků jednotek. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku.
- 3) Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se platí zálohově a to měsíčně nejpozději do 15 dne příslušného měsíce.
- 4) Rozdíl mezi zálohou na nájemné a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu (nebytového prostoru) za kalendářní rok, vyúčtuje družstvo s nájemcem či vlastníkem nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tj. kalendářního roku. Poplatek hrazený v nájemném na správu družstva, za vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek a příspěvek SČMBD se do vyúčtování nezahrnuje.
- 5) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy a to nejpozději do čtyř měsíců poté, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za toto plnění.
- 6) Vyúčtováním zjištěný přeplatek nebo nedoplatek podle odst. 4 a 5 je splatný nejpozději do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období (t.j. kalendářní rok). Pokud byly uplatněny reklamace vyúčtování, které byly uznány jako oprávněné, je konečný přeplatek nebo nedoplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období (t.j. kalendářní rok).
- 7) Nezaplatí-li člen nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení stanovený zvláštním právním předpisem.

## **Čl.38**

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

## **Čl.39**

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

## **Čl.40**

### **Společný nájem družstevního bytu manželů**

- 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.
- 4) Ustanovení odstavců 2 a 3 neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

## **Čl.41**

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

#### **Čl.42**

Právo společného nájmu družstevního bytu manželů zanikne :

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

#### **Čl.43**

- 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.44**

##### **Podnájem bytu (části bytu)**

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem předsedy družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti podle čl.23.
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem, ani na žádnou jinou bytovou náhradu.

#### **Čl.45**

##### **Výměna bytu**

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

#### **Čl.46**

- 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.47**

##### **Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká :

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 19,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,

- c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce, není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu
- d) výpovědí nájmu družstevního bytu podle občanského zákoníku
- e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak; užívá-li nájemce byt i po skončení nájmu, platí postup stanovený v § 676 odst. 2 občanského zákoníku,
- f) převedením bytu do vlastnictví člena podle zvláštního zákona.

#### **Čl.48**

##### **Bytové náhrady**

- 1) Člen nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, je povinen se z bytu vystěhovat, i bez zajištění bytové náhrady, jestliže mu není třeba poskytnout ani náhradní byt, ani náhradní ubytování.
- 2) Co se rozumí v konkrétních případech bytovou náhradou stanovuje občanský zákoník.

#### **Čl.49**

##### **Nájem nebytových prostor**

- 1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.
- 2) Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje zvláštní předpis.

#### **Čl.50**

##### **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) Zjistí-li družstvo, že člen přidělený byt bez vážných důvodů neužívá, popřípadě že užívá dva byty, vyzve člena, aby byt řádně užíval nebo provedl takové dispozice s bytem, která podle stanov jsou přípustné, nebo aby byt odevzdal družstvu. Nestane-li se tak, družstvo zpravidla požádá soud o přivolení k výpovědi nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 3) Byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem předsedy družstva.
- 4) O trvalém užívání bytu k jiným účelům než k bydlení rozhoduje představenstvo.

#### **Čl.51**

##### **Sloučení bytů**

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácností.

#### **Čl.52**

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

### **ČÁST VI.**

#### **Orgány družstva**

#### **Čl.53**

Orgány družstva jsou

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

#### **Čl.54**

- 1) Do orgánů družstva mohou být voleni a jeho členy být jen členové družstva starší 18 let, kteří splňují podmínky zvláštních zákonů.
- 2) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze fyzická osoba splňující podmínky podle odst. 1 a která je plně způsobilá k právním úkonům, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

#### **Čl.55**

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

#### **Čl.56**

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

#### **Čl.57**

- 1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škody, odpovídají za ni v rozsahu a za podmínek stanovených zákonem.
- 2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo, pokud nejsou uplatněny členem družstva.
- 3) Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva, pokud nejsou uplatněny členem družstva, kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.
- 4) Nároky představenstva družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů může schválit i smír v této věci.

#### **Čl.58**

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.
- 2) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, 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 nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
- 4) Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 5) Ustanovení odst.3,4 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
- 6) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad ustanovených shromážděním delegátů popř. i poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

#### **Čl.59**

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva, prokuristé a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti, pokud jim k tomu nedá souhlas shromáždění. Členové představenstva, kontrolní komise a zaměstnanci družstva ve vedoucích funkcích mohou být členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob, jejichž společníkem, zřizovatelem, členem, účastníkem, správcem apod. je družstvo.



## **Čl.60**

- 1) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést o hlasování tajně.
- 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 orgánů. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

## **Čl.61**

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

## **Čl.62**

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat :
  - a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří 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) Schválené usnesení shromáždění delegátů družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 7 dnů ode dne jeho přijetí.
- 5) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

## **Čl.63**

### **Shromáždění delegátů**

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří
  - a) přijímat a měnit stanovy a jednací řád,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem, které samo určí,
  - c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí podle kterého náhradníci nastupují namísto odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise,
  - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
  - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, řádnou účetní závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta,
  - f) schvalovat statuty fondů respektive jejich doplňky a změny ke znění uvedeném ve stanovách,
  - g) rozhodovat o zvýšení nebo o snížení zapisovaného základního kapitálu,
  - h) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva v případech určených ve stanovách,
  - i) rozhodovat o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
  - j) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu (nebytového prostoru) a za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich vyúčtování a způsob placení,
  - k) rozhodovat o významných majetkových dispozicích,
  - l) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty v souladu s § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku,
- 3) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradil, pokud nejde o otázky týkající se řízení družstva.
- 4) Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

## Čl.64

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
- 2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpozději do čtyřiceti dnů, požádá-li o to písemně
  - a) jedna třetina všech členů družstva
  - b) jedna třetina zvolených delegátů
  - c) kontrolní komise
- 3) Jestliže představenstvo nesvolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo do čtyřiceti dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání shromáždění delegátů, oprávněna svolat shromáždění delegátů sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popř. delegátů družstva.
- 4) Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději osm dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu, pořad a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.
- 5) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, popř. tří delegátů, zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořadí jednání shromáždění delegátů. Ustanovení § 182 odst. 1 písm. a) obchodního zákoníku se použije přiměřeně.
- 6) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce pokud nebyli zároveň zvoleni za delegáty, mají při jednání pouze hlas poradní.
- 7) Při hlasování má každý delegát jeden hlas. Delegáta může zastupovat pouze zvolený náhradník.

## Čl.65

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

## Čl.66

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

## Čl.67

### Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 3) Představenstvo má 9 členů. Spolu s představenstvem se volí 2 náhradníci. V případě potřeby doplnění představenstva nastupuje do funkce představenstva náhradník první v pořadí náhradníků.
- 4) 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.

- 5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva) (dále jen „předseda“), popřípadě místopředsedu (místopředsedy). Volbu předsedy řídí nejstarší člen nově zvoleného představenstva.
- 6) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 7) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise.
- 8) Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období a podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva.
- 9) Roční odměnu člena představenstva činí částka, která nesmí přesáhnout průměrnou měsíční mzdu zaměstnance družstva. Výši odměny jednotlivce určuje předseda družstva. Odměna se vyplácí v souladu s rozpočtem družstva z nákladů ostatního hospodaření družstva.

#### **Čl.68**

- 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. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.
- 3) Členové nebo pracovníci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to v obchodním styku obvyklé.
- 4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.

#### **Čl.69**

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

#### **Čl.70**

##### **Předseda**

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

#### **Čl.71**

##### **Organizování práce představenstva**

V této činnosti předseda družstva :

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

#### **Čl.72**

##### **Rozhodování o bytových otázkách**

- 1) V této činnosti předseda
  - a) přiděluje členům družstevní byty (nebytové prostory),
  - b) rozhoduje o změně nebo zrušení rozhodnutí o přidělení bytu (nebytového prostoru),
  - c) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru) a o výši nájemného a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru).
  - d) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl.44
  - e) dává souhlas k dohodám o výměně bytu podle čl.45 a 46
  - f) uzavírá se členem - nájemcem družstevního bytu (nebytových prostor) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle ustanovení čl.47
  - g) uděluje souhlas s dočasným použitím bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl.50 odst. 3

- h) uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl.29.
- 2) O žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
  - 3) O své činnosti podle odst. 1 informuje předseda představenstvo.

### **Čl.73**

#### **Řízení běžné činnosti družstva**

- 1) Pokud je předseda pracovníkem družstva, řídí jeho činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovních a ostatních obecně závazných předpisů.
- 2) Pracovní poměr předsedy družstva vzniká volbou ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce.
- 3) Není-li předseda pracovníkem družstva, řídí běžnou činnost družstva pracovník družstva určený organizačním řádem.

### **Čl.74**

#### **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.
- 7) Roční odměnu člena komise činí částka, která nesmí přesáhnout průměrnou měsíční mzdu zaměstnance družstva. Výši odměny jednotlivce určuje předseda družstva na návrh předsedy kontrolní komise. Odměna se vyplácí v souladu s rozpočtem družstva z nákladů ostatního hospodaření družstva.

### **Čl.75**

- 1) Kontrolní komise má 3 členy, spolu s komisí se volí i jeden náhradník. V případě potřeby doplnění komise nastupuje do funkce v kontrolní komisi náhradník.
- 2) Členové kontrolní komise a její náhradníci se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani členové výboru samosprávy a pracovníci družstva.
- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Volbu předsedy řídí nejstarší člen komise.
- 4) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

### **Čl.76**

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

### **Čl.77**

#### **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.

- 4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků, podle zákona ztrácí samospráva 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 zákoně a čl.86 těchto stanov.

#### **Čl.78**

##### **Členská schůze samosprávy**

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové - nájemci či vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména :
  - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
  - b) projednává návrh rozpočtu samosprávy v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství,
  - c) projednává výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
  - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který samo určí,
  - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
  - f) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem, přičemž vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva může představenstvo určit, že každý z delegátů se nemusí volit stejným počtem hlasů,
  - g) projednává zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů,
  - h) navrhuje představenstvu odchýlný způsob úhrady drobných oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti čl.32,
  - i) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů.

#### **Čl.79**

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 2) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to :
  - a) jedna třetina všech členů samosprávy
  - b) představenstvo družstva
  - c) delegát samosprávy
- 3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

#### **Čl.80**

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 78 odst. 2 písm. h) a i) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při rozhodování podle čl.78 odst. 2 písm. h) a i).

#### **Čl.81**

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen, uživatel družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.

- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů na jedné z členských schůzí samosprávy.
- 4) Člen, který má v jednom a totéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem - společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho členství samostatné a společné členství manželů, jehož je účastníkem, se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.
- 5) Zásada účasti člena (manželů - společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1 - 4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

## **Čl.82**

### **Výbor samosprávy**

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.
- 2) Výbor samosprávy zejména :
  - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
  - b) sleduje technický stav objektů středisek bytového hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
  - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů středisek bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
  - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
  - e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh rozpočtu v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu,
  - f) zajišťuje plnění rozpočtu jednotlivých středisek bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
  - g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování, nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru),
  - h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobých záloh na opravy a dodatečné investice,
  - i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství,
  - j) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko,
  - k) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
  - l) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
  - m) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl.78 odst. 2 písm. h) a i),
- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle zvláštního zákona, ztrácí výbor samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.
- 4) Členové výboru samosprávy jsou odměňováni z akumulovaných zdrojů vybíraných v nájemném. Odměnu navrhuje samospráva, schvaluje předseda družstva. Roční odměna jednotlivce nesmí přesáhnout částku 4.100,- Kč pro rok 2009, valorizovanou v dalších letech o částku meziroční inflace dle vyhlášení Českého statistického úřadu.

## **Čl.83**

- 1) Počet členů výboru stanoví členská schůze samosprávy před zahájením voleb. Výbor samosprávy může zastupovat i jeden z uživatelů, člen družstva, bytu v domě. V případě volby jednočlenného zástupce výboru samosprávy pro něj neplatí odst.2 tohoto článku a odst.1,2,3,4 čl.84.
- 2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

## **Čl.84**

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

- 3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jeho konáním.
- 4) Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.
- 5) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvem prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.
- 6) V okruhu samosprávy, ve které vznikne společenství vlastníků jednotek podle zvláštního zákona a byl zvolen statutární orgán jiný než družstvo, si samospráva nevytváří výkonný orgán - výbor samosprávy.

## **Čl.85**

### **Pomocné orgány**

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
- 2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
- 3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
- 4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.
- 5) Roční odměna člena pomocných orgánů nesmí přesáhnout jednu pětinu průměrné měsíční mzdy zaměstnance družstva. Odměnu navrhuje předseda pomocného orgánu, schvaluje předseda družstva. Odměna se vyplácí v souladu s rozpočtem družstva z nákladů ostatního hospodaření družstva.

## **Čl.86**

### **Zastupování družstva ve společenství vlastníků (platí pro případy, kdy nevzniká právnická osoba).**

- 1) Družstvo pověřuje zastupováním svých členů a nájemců ve společenství vlastníků bez právní subjektivity (v domech, jejichž je spoluvlastníkem) zmocněnce a to podle těchto pravidel :
  - a) samospráva, v nichž je zvolen a působí výbor samosprávy uděluje představenstvo družstva toto zmocnění předsedovi výboru samosprávy. Takto zmocněný předseda může k výkonu svých povinností zmocnit jiného člena výboru samosprávy, který se pak stává zmocněncem družstva se všemi právy a povinnostmi, jak jsou uvedeny v tomto článku,
  - c) představenstvo může udělit toto zmocnění i jiné fyzické nebo právnické osobě, pokud funkci zmocněnce nechce vykonávat předseda výboru samosprávy nebo jiný člen výboru samosprávy,
- 2) Zmocněnec družstva je ve společenství vlastníků povinen usilovat o umožnění účasti členům samosprávy na každém jednání společenství vlastníků. Zmocněnec zpravidla svolává členskou schůzi samosprávy na stejnou dobu, kdy bude jednat společenství vlastníků tak, aby mohl své rozhodování ve společenství vlastníků konzultovat se členy samosprávy. Zmocněnec je povinen informovat členy samosprávy včas a vhodným způsobem o termínu a místě konání každého jednání společenství vlastníků jednotek.
- 3) Zmocněnec družstva jedná a hlasuje ve společenství vlastníků v souladu s rozhodnutím členské schůze samosprávy. Pokud bylo schváleno v dané věci usnesení shromáždění delegátů nebo představenstva, je povinen při hlasování ve společenství vlastníků se řídit tímto usnesením.
- 4) Ve společenství s právní subjektivitou zastupuje byty ve vlastnictví družstva zplnomocněný zástupce družstva - ten vystupuje a hlasuje v intencích zmocnitele.

## **ČÁST VII.**

### **HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

## **Čl.87**

### **Financování činnosti družstva**

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

## **Čl.88**

### **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 nebo dům vymezený zvláštním zákonem, jestliže v něm byly vymezeny jednotky prohlášením vlastníka. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá.

- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle zvláštního zákona a z jiných zdrojů.
- 3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva na návrh členské schůze samosprávy. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt (nebytový prostor).

## **Čl.89**

### **Ostatní hospodářství**

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony, z příspěvků na správu hrazených nájemci a vlastníky bytů a nebytových prostor, ze zápisného a jiných poplatků, příp. z dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, příp. dalších zajišťovacích fondů a k rozdělení členům družstva.
- 4) Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, stanoví svým rozhodnutím shromáždění delegátů.
- 5) Ztrátu z ostatního 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
- 6) 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 členského vkladu.

## **Čl.90**

### **Fondy družstva**

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských podílů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, fond dodatečných členských vkladů, příp. jiné kapitálové fondy, sociální fond, příp. další zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
- 4) Fond členských podílů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

## **Čl.91**

### **Základní kapitál**

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Zapisovaný základní kapitál družstva činí Kč 50.000,- .

## **Čl.92**

### **Nedělitelný fond**

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření. Družstvo doplňuje tento fond nejméně 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty střediska ostatního hospodaření, k převodu do kapitálového fondu při financování investic, případně k převodu do jiného fondu ze zisku.
- 3) Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

## **Čl.93**

### **Fond členských podílů**

- 1) Fond členských podílů se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na členský podíl.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.



## **Čl.94**

### **Fond družstevní výstavby**

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby, příp. převodem z jiných kapitálových fondů nebo fondů ze zisku.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

## **Čl.95**

### **Doplňkový fond družstevní výstavby**

- 1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů investičního majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při převodu bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona v těch případech, kdy nabyvatel bytu (nebytového prostoru) se současně s převodem bytu (nebytového prostoru) stává spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

## **Čl.96**

### **Fond dodatečných členských vkladů**

- 1) Fond se tvoří dodatečnými členskými vklady podle čl. 16.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby nebo jiného kapitálového fondu.
- 3) Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

## **Čl.97**

### **Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle zvláštního zákona.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování dodatečných investičních výdajů.
- 3) Dlouhodobá záloha nepoužitá v příslušném kalendářním roce se členům družstva ani vlastníkům nevrací, ale přechází do následujícího roku.

## **Čl.98**

### **Ostatní fondy**

- a) Úvěrový fond : jedná se o statutární fond, vytvářený ze zisku ostatního hospodaření družstva. Slouží k poskytování úvěrů družstevníkům při mimořádných nákladech v hospodaření domu, kde jsou nájemcem či vlastníkem bytu za podmínek daných usneseními představenstva družstva. Úvěr je úročen úrokem ve výši dané usnesením představenstva družstva.
- b) Fond bezúplatného nabytí : jedná se o kapitálový fond, kryjící aktiva darem, zjištěním apod.

## **Čl.99**

### **Sociální fond**

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

## **ČÁST VIII.**

### **ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA**

## **Čl.100**

- 1) Družstvo se zrušuje :
  - a) usnesením shromáždění delegátů
  - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
  - c) rozhodnutím soudu,

- d) uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno,
  - e) dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno.
- 2) O rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis.
  - 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
  - 4) Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Při změně právní formy nezaniká právnická osoba. Na změnu právní formy družstva se použijí přiměřeně ustanovení o změně právní formy obchodní společnosti. Člen družstva, který se změnou právní formy nesouhlasil, má právo na vypořádání, jestliže se účastnil členské schůze, pro změnu právní formy nehlasoval a po změně právní normy nevykonával práva společníka. Změna právní formy může být provedena jen se souhlasem nejméně 2/3 všech členů družstva.

### **Čl.101**

#### **Sloučení, splynutí a rozdělení**

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

### **Čl.102**

- 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 přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
- 3) Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství 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.103**

- 1) Soud může na návrh státního orgánu, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže :
  - a) počet členů družstva klesl pod pět členů
  - b) souhrn členských vkladů klesl pod částku Kč 50.000,--
  - c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány, nebo byla porušena povinnost svolat shromáždění delegátů, anebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost
  - d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond
  - e) družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti
  - f) založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.
- 2) Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo.

### **Čl.104**

#### **Likvidace družstva**

- 1) Zrušené družstvo vstupuje do likvidace, likvidátory jmenuje shromáždění delegátů popř.soud.
- 2) Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává shromáždění delegátů. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.
- 3) Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že se každému členu uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu, popř. dalšího členského vkladu.
- 4) Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromáždění delegátů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.
- 5) Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ust. § 70-75b Obchodního zákoníku.

## **ČÁST IX.**

### **ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU PŘI SOUČASNÉM VLASTNICTVÍ BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU)**

#### **Čl.105**

- 1) Členové - vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 2) Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru) rozumí se tím u člena - vlastníka povinnost hradit náklady na správu a provoz domu a jiná plnění spojená s užíváním bytu včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu.

#### **Čl.106**

- 1) Kromě práv a povinností vyplývajících pro člena zejména z čl. 12 a 13 je člen - vlastník povinen dodržovat povinnosti vyplývající z §13 zákona č.72/1994 Sb.
- 2) Vlastník bytu má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízení domu.

#### **Čl.107**

- 1) Další práva a povinnosti člena - vlastníka bytu (nebytového prostoru) při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím bytu a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu jsou upraveny smlouvou o převedení družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce - člena bytového družstva.
- 2) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu a to ve výši stanovené shromážděním delegátů.
- 3) V případě, že člen - vlastník svůj byt (nebytový prostor) pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho vyplývají ze stanov a ze smlouvy o převedení vlastnictví družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 4) V případě převodu vlastnictví popř. uzavření nájemní smlouvy je člen - vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu.

## **ČÁST X.**

### **SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Čl.108**

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí, pokud zákon nebo stanovy neurčují lhůtu jinou.
- 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 orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
- 4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
- 5) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
- 6) Představenstvo popř. předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

#### **Čl.109**

##### **Podněty členů**

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

#### **Čl.110**

##### **Doručování**

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva.

- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna :
  - a) při doručování písemností funkcionářem nebo pracovníkem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

#### **Čl.111**

##### **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 sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učiní-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu..

#### **ČÁST XI.**

##### **PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Čl.112**

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

#### **Čl.113**

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

#### **Čl.114**

Dosavadní stanovy družstva se zrušují.

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 29.4.2010 a nabývají účinnosti dnem 1.5.2010