

# STANOVY STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA PRAHA 8

## I.

### ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

#### Článek 1

##### Vznik družstva

1. Stavební bytové družstvo Praha 8 (dále jen „družstvo“) bylo zřízeno usnesením ustavující členské schůze dne 26. 3. 1963 schváleným rozhodnutím rady ONV v Praze 8 dne 4. 4. 1963 a je dnem 27. 4. 1963 zapsáno **ve veřejném rejstříku** vedeném Městským soudem v Praze v oddílu Dr XCVIII, vložka 254.
2. Právní poměry družstva **upravují platné právní předpisy a tyto stanovy.**

#### Článek 2

##### Firma a sídlo družstva

1. **Firma:** Stavební bytové družstvo Praha 8
2. **Sídlo:** Horňátecká 1772/19, Praha 8 – Kobylisy, 182 00

#### Článek 3

##### Právní postavení

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob a je založeno na dobu neurčitou. Jeho hlavním posláním je opatřovat si společnou činností byty, nebytové prostory, případně jiné potřebné prostory nezbytné pro svou činnost, a tak se podílet na uspokojování bytových a jiných potřeb svých členů.
2. **Družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.**
3. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a **za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.**
4. **Členové neručí za závazky družstva, s výjimkou členů jeho orgánů za podmínek stanovených zákonem.**
5. **Družstvo je obchodní korporací.**

#### Článek 4

##### Činnosti družstva

1. Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostory, na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
2. Předmětem podnikání je organizační zajištění správy a údržby nemovitostí, pronájem nebytových prostor vč. základních služeb a další činnosti, k jejichž provozování má oprávnění.

3. V rámci předmětu podnikání družstvo zejména:
- provádí a zabezpečuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizaci bytových a nebytových objektů, především pro své členy,
  - poskytuje, popř. zabezpečuje plnění spojená s bydlením, především pro své členy,
  - přiděluje byty a nebytové prostory svým členům a uzavírá smlouvy o jejich nájmu,
  - staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů v družstevních domech, popř. nebytových prostor,
  - poskytuje fyzickým a právnickým osobám služby a práce spojené s bydlením
  - hospodaří s nebytovými prostory včetně jejich pronájmu.

## II.

### VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

#### Článek 5

##### Členství v družstvu

- Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

#### Článek 6

##### Vznik členství

- Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojena potvrzení o:
  - zaplacení zápisného ve výši 200 Kč,
  - zaplacení základního členského vkladu ve výši 300 Kč,
  - žadatelů o přidělení družstevního bytu nebo nebytového prostoru o zaplacení dalšího členského vkladu ve výši 2.500 Kč.
- Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi, která následuje po sedmém dni ode dne, kdy byla družstvu doručena. Rozhodnutí o přijetí musí být členu předáno osobně nebo doporučeným dopisem. Zamítavé rozhodnutí musí být žadateli o členství doručeno osobně nebo do vlastních rukou.
- Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad žadateli o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

#### Článek 7

##### Družstevní podíl

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

## Článek 8

### Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu.
2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
5. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
6. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
7. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle platných právních předpisů.
8. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stane pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
9. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 8 řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
10. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
11. Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

## Článek 9

### Splynutí družstevních podílů

1. Ke splynutí družstevních podílů v družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.

2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3 tohoto článku stanov.
3. Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby nebo osob, splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby nebo osob zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odstavce 1 nedohodne s touto třetí osobou nebo osobami jinak.

## Článek 10

### Přeměna členství

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

## Článek 11

### Rozdělení družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
2. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením.
3. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo nebytového prostoru.

## Článek 12

### Přechod a převod družstevního podílu

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu včetně práv a povinností s tím spojených. Pokud je na základě rozhodnutí soudu více dědiců, přejde družstevní podíl pouze na jednoho z nich, a to na základě dodatečné dohody dědiců nebo rozhodnutím soudu.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela. K tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
3. Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány družstva omezit nebo jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle platných právních předpisů a těchto stanov. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu.
4. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle těchto stanov.
5. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

6. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu či nebytového prostoru nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru, dochází k převodu nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu či nebytového prostoru převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru.

### Článek 13

#### Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
- dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva
  - vystoupením člena,
  - smrtí člena družstva,
  - vyločením člena,
  - převodem družstevního podílu,
  - přechodem družstevního podílu,
  - prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
  - zamítnutím insolventního návrhu pro nedostatek majetku člena,
  - doručením vyznamenání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
  - zánikem družstva bez právního zástupce.

### Článek 14

#### Dohoda o skončení členství

Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně.

### Článek 15

#### Vystoupení člena

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

## Článek 16

### Vyloučení člena z družstva

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhla do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu či nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
  - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména je-li po dobu delší než tři měsíce v prodlení s úhradou nájemného, záloh nebo vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním družstevního bytu či nebytového prostoru nebo dalších plateb, anebo poskytl družstevní byt či nebytový prostor do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu družstva,
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův družstevní byt či nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
4. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, anebo proti členovi družstva.
5. V písemné výstraze se uvede důvod jejího udělení, přičemž se člen upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta. Výstraha se členovi zasílá na adresu bydliště, uvedeného v členské evidenci, a to do vlastních rukou.
6. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
7. Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
8. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

9. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
10. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

## Článek 17

### Zánik členství při zániku družstva

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

## Článek 18

### Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
  - a) vypořádáním společného jmění manželů,
  - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
  - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi,
  - d) písemnou dohodou rozvedených manželů,
  - e) smrtí jednoho z manželů,
  - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
2. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
3. Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva užívající společně družstevní byt a nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
4. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel.

## Článek 19

### Vypořádací podíl

1. Zánikem členství vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
  - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu,

- b) u nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu,
  - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:
    - ca) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad bezúplatným převodem družstevního bytu nebo nebytového prostoru podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto bytu nebo nebytového prostoru;
    - cb) základnímu členskému vkladu, pokud vlastník znovu složil základní členský vklad do družstva, protože bezúplatným převodem družstevního bytu nebo nebytového prostoru podle jiného právního předpisu základní členský vklad zanikl.
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. **Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu či nebytového prostoru a tento nevyklidil, je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu či nebytového prostoru, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.**
  4. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
  5. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. **Vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo vyloučením, bude snížen o náklady spojené s eventuálním soudním řízením a zajištěním bytové náhrady.**
  6. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím, anebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

### III.

## PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ DRUŽSTVA

### Článek 20

#### Členská práva a povinnosti

Člen družstva – nájemce, člen družstva – vlastník a člen družstva – žadatel o přidělení družstevního bytu nebo nebytového prostoru jsou si zásadně rovni ve svých členských právech a povinnostech.

1. Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce, kterému udělí písemnou plnou moc, na jednání členských schůzí samosprávy a prostřednictvím zvolených delegátů na jednání shromáždění delegátů. Svého zmocněnce označí člen předem osobně výboru samosprávy,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, **pokud je svéprávný,**
- c) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, na příslušné orgány družstva a být o jejich vyřízení informován,
- d) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- e) na přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), splatí-li **členský vklad** na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené. U svépomocné výstavby vzniká členovi toto právo úhradou zálohové



peněžní částky členského vkladu a uzavřením písemné smlouvy o jiném plnění. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do 30 dnů po vzniku práva na přidělení bytu,

- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva,
  - g) na přidělení bytu (nebytového prostoru) určeného do vlastnictví zaplacením stanovené peněžní částky členského **vkladu** a uzavřením písemné smlouvy o výstavbě,
  - h) **obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,**
  - i) **nahlížet do seznamu členů družstva,**
  - j) **obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů,**
  - k) na podíl na zisku a společném majetku družstva, na likvidačním přebytku a právo na podíl při vyčlenění samosprávy způsobem určeným v dalších člancích stanov.
2. Člen družstva je povinen zejména:
- a) dodržovat **zákon, jiné právní předpisy a** stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
  - b) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,
  - c) uhradit **vkladovou povinnost, ke které se zavázal** ve stanovené lhůtě a výši,
  - d) hradit příspěvky ve výši stanovené shromážděním delegátů, **a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva,**
  - e) **platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu ne nebytového prostoru nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,**
  - f) dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, řádně udržovat a užívat byt, společné prostory a zařízení domu,
  - g) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
  - h) oznamovat družstvu včas změny týkající se osobních poměrů člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence,
  - i) přispívat na úhradu schodku střediska bytového hospodářství,
  - j) podílet se na úhradě ztráty družstva z ostatního hospodaření a při likvidačním schodku podle rozhodnutí shromáždění delegátů.

#### IV.

### MAJETKOVÁ ÚČAST ČLENŮ NA DRUŽSTVU

#### Článek 21

##### Základní kapitál, majetková účast členů v družstvu

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad, který je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem, popř. dalšími členskými vklady.
3. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 300 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

4. V případě zvýšení nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
5. V případě přijetí člena za trvání družstva na základě členské přihlášky musí být základní členský vklad splacen na účet družstva před vznikem členství v družstvu.
6. Výše dalších členských vkladů je pro jednotlivé členy různá.
7. U nebydlících členů, žadatelů o přidělení družstevního bytu nebo nebytového prostoru musí být základní členský vklad a další členský vklad splacen na účet družstva před vznikem členství.

## Článek 22

### Majetková účast člena na družstevní výstavbě

1. Majetkovou účast člena na družstevní výstavbě podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě („právní předpisy o družstevní bytové výstavbě“) představuje:
  - a) splacený členský podíl, nebo jeho zálohová výše,
  - b) alikvotní část splaceného úvěru poskytnutého na financování výstavby objektu,
  - c) další členský vklad, resp. jeho část převedená do fondu dalších členských vkladů.
2. Majetková účast člena na družstevní výstavbě zaniká převedením přiděleného bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena.

## Článek 23

### Členský podíl - označení podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě (pořizovací další členský vklad)

1. Členským podílem je majetková účast člena na družstevní výstavbě, technickém zhodnocení domu, případně na pořízení pozemku příslušejícího k domu, převyšující základní členský vklad.
2. Členský podíl se neodpisuje.
3. Zálohovou výši členského podílu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výše 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, popř. o jiné zdroje financování družstevní výstavby.
4. Člen je povinen zaplatit zálohový členský podíl před zahájením výstavby ve výši a ve lhůtě stanovené družstvem.

Tato část členského podílu se skládá z dalšího členského vkladu a dalšího peněžitého popř. jiného plnění ve výši připadající na družstevní byt (nebytový prostor), který má být členovi předán do nájmu. Jiné než peněžní plnění na členský podíl spočívá v hodnotě práce, příp. v hodnotě věcného plnění, při svépomocné výstavbě. Rozsah této části členského podílu je určen smlouvou o jiném plnění na členský podíl, uzavřenou mezi družstvem a členem.
5. Členský podíl může mít formu nepeněžního vkladu, o jehož způsobu ocenění rozhodne představenstvo družstva. Jestliže v průběhu výstavby je nutné zvýšit členský podíl k pokrytí zvýšených nákladů výstavby, je člen povinen jej uhradit ve výši a ve lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.
6. Po ukončení výstavby družstvo vypořádá s financujícím peněžním ústavem zdroje.

Po finančním uzavření stavby družstvo rozdělí náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) a představenstvo rozhodne o výši konečného členského podílu.
7. Do 6 měsíců od uzavření stavby seznámí družstvo člena s rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (nebytové prostory) a s rozhodnutím o výši konečného členského podílu.

Rozhodnutí o výši členského podílu musí být členovi doručeno do vlastních rukou.

Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat do 30 dnů od doručení rozhodnutí. Odvolání nemá odkladný účinek.

Nedoplatek členského podílu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí. V této lhůtě je družstvo povinno uhradit též případný přeplatek členského podílu.

Při svépomocné výstavbě vypořádá družstvo se členem i hodnotu jiného plnění na členský podíl.

8. Členský podíl se zhodnocuje o splacenou část úvěru poskytnutého peněžním ústavem na výstavbu družstevního objektu.
9. Obdobně jako v odst. 3 - 8 se postupuje při financování technického zhodnocení domu, popřípadě při pořízení pozemku členským podílem.

## Článek 24

### Dodatečný další členský vklad

1. Přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru) podmíní představenstvo vedle úhrady členského podílu, **resp. pořizovacího dalšího členského vkladu** připadajícího na tento byt splacením **dodatečného dalšího členského vkladu**. Při stanovení **dodatečného** dalšího členského vkladu vychází představenstvo z ohodnocení práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, **resp. družstevního podílu**, které odpovídá tržní ceně bytu v rozhodné době a místě.
2. **Dodatečný další členský vklad** se přednostně použije na úhradu nedobytných pohledávek váznoucích na uvolněném bytě. Zbývající část se převede do fondu dodatečných dalších členských vkladů.

## V.

## ČLENSKÁ EVIDENCE, POŘADNÍKY A PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

## Článek 25

### Členská evidence

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli jedenkrát za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
4. Dále mohou do seznamu členů nahlížet osoby, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí, a kterým to povolí představenstvo družstva nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká. Podpis člena musí být úředně ověřen.
5. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo to v seznamu členů vyznačí bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

## Článek 26

### Ochrana osobních údajů

1. Družstvo zpracovává osobní údaje členů družstva výhradně za účelem správy bytů a nebytových prostor a v souladu s obecně závaznými předpisy.
2. Představenstvo je povinno zajistit ochranu zpracování osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení, ztrátě nebo jinému zneužití.

## Článek 27

### Informační deska

1. Družstvo má ve svém sídle zřízenou informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům.
2. Informační deska je zpřístupněna členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

## Článek 28

### Sestavování pořadníků

1. Družstvo sestavuje pořadníky podle délky členství.
2. Pro účely sestavování pořadníku se členovi započítává délka členství od 1. dne měsíce následujícího po datu zaplacení dalšího členského vkladu, resp. u nových členů od data přijetí za člena družstva.
3. Splynou-li dvě nebo více členství v členství jediné, platí délka členství nejstaršího.
4. Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.
5. Délka členství člena, který se stal nájemcem místnosti nesloužící k bydlení se pro účely sestavování pořadníku pro přidělení bytu, započítává ode dne přeměny členství.
6. Délka členství člena, jemuž byl byt převeden do vlastnictví, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne vkladu smlouvy o převodu bytu do katastru nemovitostí.

## Článek 29

### Schvalování a zveřejňování pořadníků

1. Návrh pořadníku musí být přístupný k připomínkám členům družstva po dobu 30 dnů. O zveřejnění vyrozumí družstvo své členy způsobem obvyklým.
2. Připomínky představenstvo družstva projedná a v odůvodněných případech návrh pořadníku podle nich upraví.
3. Pořadník schvaluje představenstvo družstva.
4. Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

## Článek 30

### Přidělování bytů

1. Družstevní byty přiděluje představenstvo členům podle jejich pořadí v pořadníku.
2. Před přidělením bytu představenstvo vyzve písemně člena ke splacení **dalšího členského vkladu**, popřípadě **dodatečného dalšího členského vkladu**, anebo k uzavření smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí. Lhůtu k zaplacení stanoví nejméně na 15 dní od doručení výzvy do vlastních rukou.
3. Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členské vklady nebo odmítne-li u svépomocné výstavby uzavřít smlouvu o jiném plnění, předseda družstva mu byt nepřidělí.

4. Představenstvo může po dohodě s členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, jestliže členovi k přidělenému bytu nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy. Nový příděl se považuje za realizaci původního pořadníku.

### Článek 31

#### Přidělování bytů mimo pořadník

Se souhlasem představenstva může předseda družstva přidělit mimo pořadník:

- a) byt (nebytový prostor) nově vytvořený členem na jeho náklady ze společných prostor nástavbou, vestavbou nebo přestavbou,
- b) byt menší výměry a nižší kvality než je byt vyklizovaný jako bytovou náhradu pro účely soudního výkonu rozhodnutí,
- c) byt financovaný všemi členy samosprávy,
- d) byt uvolněný dlužníkem nájemného osobě navržené tím, kdo na základě smlouvy s družstvem zajistil pro dlužníka bytovou náhradu a vyrovnal za něj jeho závazky vůči družstvu,
- e) **v případě, kdy členové zařazení do pořadníku nemají o nájem uvolněného bytu zájem.**

### Článek 32

#### Přenechání družstevního bytu do nájmu na dobu určitou

1. Družstvo může přenechat byt na dobu určitou tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu.
2. Výše nájemného a úhrady za poskytovaná plnění spojená s užíváním bytu a další podmínky nájmu či jeho skončení se určí v písemné smlouvě.

## VI.

### NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU)

### Článek 33

#### 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. **Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.**
3. Členovi vzniká právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva,
  - b) převodem **družstevního podílu** nebo **části družstevního podílu**,
  - c) na základě zdědění **družstevního podílu**,
  - d) na základě schválené a uskutečněné výměny bytu.

## Článek 34

### Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Se členem - nájemcem družstevního bytu resp. s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet:
  - a) příbuzní v řadě přímé,
  - b) sourozenci, zeť a snacha,
  - c) osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti.
2. Počet osob bydlících v bytě a jeho změny je člen - nájemce povinen neprodleně oznámit družstvu.
3. Člen - nájemce družstevního bytu i osoby, které s ním bydlí, mají právo užívat kromě bytu i společné prostory a zařízení v domě.
4. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

## Článek 35

### Oprava a údržba bytu

1. Člen - nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru (dále jen nájemce) je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí.  
Nesplnění této povinnosti opravňuje družstvo k tomu, aby po předchozím upozornění závady a poškození odstranilo a požadovalo náhradu od nájemce.
2. Nájemce nesmí provádět stavební ani jiné podstatné změny v bytě nebo nebytovém prostoru bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.
3. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě nebo nebytovém prostoru pouze se souhlasem nájemce.
4. Provádí - li družstvo stavební úpravy a jiné podstatné změny
  - a) na příkaz příslušného orgánu státní správy,
  - b) na základě stavebního povolení vydaného příslušným orgánem státní správy,
  - c) v zájmu obnovení provozuschopnosti objektu (bytu, nebytových prostor) po poruše či havárii,
  - d) jako preventivní práce v zájmu péče o objekt, je nájemce povinen jejich provedení umožnit.

Při nesplnění této povinnosti nájemce odpovídá za případně vzniklou škodu.

Nájemce je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytových prostorů).

5. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen na základě ustanovení právních předpisů, nebo rozhodne-li tak členská schůze samosprávy, umožnit instalaci měřidel v bytě a jejich kontrolu, odečet, opravy apod.
6. Drobné opravy v bytě, související s jeho užíváním, náklady spojené s běžnou údržbou a náklady na výměnu bytového zařízení hradí nájemce.  
Drobnými opravami v bytě nejsou opravy, údržba a výměny:
  - a) elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů, nikoli však jejich koncová zařízení, jako jsou např. zásuvky, vypínače, baterie, vany, WC, umyvadla, sporáky apod.,
  - b) radiátorů ÚT (mimo ventil),
  - c) hlavních uzávěrů rozvodů v bytě, pojistkové skříně apod.,

- d) slaboproudých rozvodů v domě,
- e) nátěry balkónových (lodžiových) zábradlí a vnější nátěry oken.

Členská schůze samosprávy může rozhodnout o jiném způsobu řešení této otázky.

7. V budovách, kde již došlo k vymezení jednotek podle § 4 zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům člen – nájemce zajišťuje a provádí na své náklady řádnou údržbu, opravy a výměny vybavení a zařízení jednotky (bytu, garáže) v rozsahu dle vymezení příslušné jednotky v prohlášení vlastníka.

Podíl nákladů údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí budovy, vymezených v prohlášení vlastníka za jednotky dosud nepřevedené do vlastnictví je hrazen z družstevních prostředků příslušného střediska.

8. Náklady na opravy, údržbu či výměny bytového zařízení a v bytech, uskutečněné v důsledku úmyslného poškození, nedbalosti či nesprávného užívání hradí vždy nájemce.
9. Využít byt k podnikatelské činnosti člena – nájemce lze pouze pro účely umístění sídla nebo místa podnikání člena – nájemce jakožto podnikatele (tj. jeho kontaktní adresy). Výjimečně lze byt využít vedle bydlení i pro účely vlastní podnikatelské činnosti, a to pouze se souhlasem družstva za podmínky, že při výkonu této činnosti neztrácí byt svůj charakter a nedochází k omezování či narušování výkonu práv spojených s užíváním bytů ostatních nájemců. O udělení souhlasu družstva rozhoduje představenstvo družstva po vyjádření příslušné samosprávy.

## **Článek 36**

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

1. Člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) je povinen včas a ve stanovené výši platit nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, popřípadě úhrady za užívání dalších prostor, které nejsou započteny v podlahové ploše bytu, ale které k němu přísluší. Určení výše, placení a ročního zúčtování nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu popřípadě úhrad za užívání dalších prostor se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a směrnicí představenstva.
2. Součástí nájemného je příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Stanoví se v souladu s předpokládanými náklady na opravy, resp. výdaji na dodatečné investice a předpokládaným zůstatkem zálohy k začátku roku. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku.
3. Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu dohodne družstvo s výborem samosprávy. Nedojde-li k dohodě, stanoví jejich výši představenstvo svým rozhodnutím.

## **Článek 37**

### **Záloha na nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

1. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se platí zálohově, a to měsíčně, nejpozději do 25. dne příslušného měsíce. Nezaplátí-li člen – nájemce zálohu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení.
2. Rozdíl mezi zálohami nájemného a skutečnými náklady za uplynulý kalendářní rok vyúčtuje družstvo spolu s vyúčtováním záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu. Poplatek uhrazený v nájemném na správu družstva nepodléhá vyúčtování.
3. Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy.

4. Vyúčtování záloh na plnění dle odst. 2 a 3 provede družstvo s členem nejpozději do tří měsíců poté, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za příslušný kalendářní rok.
5. Vyúčtováním zjištěný přeplatek dle odst. 4 družstvo členovi vrátí nejpozději do 30 dnů po vyúčtování.

### **Článek 38**

#### **Podnájem bytu (části bytu)**

1. Člen - nájemce družstevního bytu může byt nebo jeho část přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za závažné porušení povinnosti.
2. Po skončení podnájmu nemá družstvo povinnost zajistit podnájemci náhradní podnájem.

### **Článek 39**

#### **Výměna bytu**

1. Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu, musí obsahovat dohodu účastníků výměny o přechodu **družstevního podílu**. Odepře-li družstvo souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit vůli družstva.
2. Jestliže člen - nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, družstvo dohodu neschválí, pokud se tento občan nestane členem družstva.
3. Při výměně bytů v témž družstvu nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech, nebo o výměnu bytu družstevního za nedružstevní, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy bude dán souhlas posledním oprávněným pronajímatelem.
4. Přechod **družstevního podílu** na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.
5. Přechodem členství v důsledku výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na majetkové vypořádání. Vzájemné nároky si vypořádají účastníci výměny mezi sebou, nedohodnou-li se s družstvem jinak.

### **Článek 40**

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

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě,
- c) písemnou výpovědí nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně v trvání tří měsíců tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena,
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou,
- e) převodem bytu do vlastnictví **podle jiného právního předpisu**

### **Článek 41**

#### **Nájem nebytových prostor**

1. O nájmu nebytových prostor<sup>1/</sup> platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.



2. Jde-li o nájem nebytových prostor<sup>1/</sup>, které jsou určeny k výkonu povolání jen pro jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.

<sup>1/</sup>Rozumí se nebytové prostory (např. garáže či ateliéry), na jejichž výstavbu splatil člen - nájemce členský podíl.

## Článek 42

### Zajištění řádného využití družstevních bytů

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu, nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s písemným souhlasem představenstva družstva uděleným na základě vyjádření výboru samosprávy.

## VII.

## ORGÁNY DRUŽSTVA

### Článek 43

1. Družstvo má tyto orgány:
  - a) shromáždění delegátů,
  - b) představenstvo družstva,
  - c) kontrolní komisi družstva.
2. Dalšími orgány organizační jednotky družstva ve smyslu těchto stanov jsou:
  - a) členská schůze samosprávy,
  - b) výbor samosprávy,
3. S výjimkou členské schůze samosprávy jsou všechny tyto orgány volené.
4. Orgány družstva si mohou za účelem řešení specifických otázek zřídit své pomocné orgány se statutem komise, jejichž členové jsou jmenováni příslušným orgánem, který takový pomocný orgán zřídil.
5. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které jsou jim svěřeny do působnosti zákonem a těmito stanovami.
6. Orgány družstva rozhodují na základě výsledku jejich řádného jednání v souladu s těmito stanovami.
7. **Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva – fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.**

### Článek 44

#### Obecná ustanovení o orgánech družstva

1. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva – fyzická osoba starší 18 let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
2. Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

3. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé usnášet se, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.
4. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let. Pokud však byl člen orgánu družstva 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. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.
5. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
6. Členové orgánu družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou a i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
7. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
8. Členové představenstva a kontrolní komise družstva a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.
9. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgánem usnést na hlasování tajném.
10. Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
11. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
12. Orgány družstva jednájí o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
13. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením.
14. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
15. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
16. V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se

zdrželi hlasování, u neuvedených členů příslušného orgánu se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

17. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
18. Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
19. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

## Článek 45

### Shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde členové družstva uplatňují svá práva řídit záležitosti družstva, jeho orgánů a kontrolovat jejich činnost.
2. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze družstva.
3. Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že jeden volební obvod odpovídá jedné samosprávě. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
4. Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen jeden hlas. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
5. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
6. Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období podle článku 44 odst. 4. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
7. Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
8. Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popř. jím určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.
9. Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si zněj opisy a výpisy.
10. Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích jednání shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.

11. Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyzoomí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
12. Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit náhradník delegáta se stejnými právy a povinnostmi při výkonu funkce delegáta.
13. Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

## Článek 46

### Působnost shromáždění delegátů

1. Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
  - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise družstva,
  - c) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
  - d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku,
  - e) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty z hospodaření,
  - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
  - g) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
  - h) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
  - i) rozhodovat o přeměně družstva,
  - j) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
  - k) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, stanovovat zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu a nebytového prostoru, včetně plnění spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru,
  - l) schvalovat statuty fondů,
  - m) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
  - n) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva,
  - o) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - p) přijímat a měnit jednací a volební řád,
  - q) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
  - r) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
  - s) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - t) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
2. Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují<sup>o</sup>to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.

3. Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.

#### Článek 47

##### Svolávání shromáždění delegátů, účast a způsob hlasování delegátů

1. Jednání shromáždění delegátů musí být svoláno nejméně jedenkrát ročně představenstvem družstva, a to tak, aby se toto jednání konalo nejpozději do šesti měsíců od posledního dne předchozího účetního období.
2. Shromáždění delegátů musí být svoláno vždy, když o to písemnou formou požádá:
  - a) kontrolní komise družstva,
  - b) deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti nezanikl.
3. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva.
4. Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti.
5. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
6. Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
7. Shromáždění delegátů je svoláváno písemnou pozvánkou adresovanou řádně zvoleným členům - delegátům, přičemž tato pozvánka musí být zaslána nebo předána nejpozději 15 dnů před konáním shromáždění delegátů.
8. Pozvánka na jednání shromáždění delegátů obsahuje zejména:
  - a) místo, datum a hodinu konání shromáždění delegátů,
  - b) označení, zda je svoláváno řádné, mimořádné nebo náhradní jednání shromáždění delegátů,
  - c) program jednání shromáždění delegátů.

K pozvánce se připojí i písemné materiály, pokud to program jednání vyžaduje. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
9. Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti se seznámit se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
10. Každý řádně zvolený člen-delegát nebo jeho náhradník přítomný na jednání shromáždění delegátů má při rozhodování o usnesení shromáždění delegátů jeden hlas.

11. Členové-delegáti nebo jejich náhradníci na shromáždění delegátů se zapisují do listiny přítomných. Náležitosti listiny přítomných, jakož i obsah, způsob vyhotovení a ověření zápisu ze shromáždění delegátů se řídí přiměřeně obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami.
12. Členové představenstva družstva a kontrolní komise družstva **a osoby, o nichž to stanoví zákon**, jsou povinni se zúčastnit schůze shromáždění delegátů. Rovněž ředitel družstva je povinen z titulu své funkce zúčastnit se shromáždění delegátů.
13. O účasti dalších osob (členů družstva nebo zaměstnanců družstva) na jednání shromáždění delegátů rozhoduje představenstvo družstva.
14. **Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslouanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.**

## Článek 48

### Jednání a rozhodování shromáždění delegátů

1. Jednání shromáždění delegátů se řídí pravidly obsaženými v tomto článku stanov a ve schváleném jednacím řádu shromáždění delegátů.
2. Pořad jednání shromáždění delegátů je určen v písemné pozvánce, kterou představenstvo jednání shromáždění delegátů svolává.
3. Jednání shromáždění delegátů řídí předseda představenstva nebo jím pověřený člen představenstva.
4. Shromáždění delegátů je schopné se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina řádně zvolených delegátů nebo jejich náhradníků. **Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát, to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.**
5. K přijetí usnesení shromáždění delegátů je potřebný souhlas nadpoloviční většiny přítomných delegátů nebo jejich náhradníků, pokud **donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.**
6. **V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se shromáždění delegátů usnáší většinou přítomných delegátů.**
7. **V případě rozhodování o:**
  - a) uhrazovací povinnosti,
  - b) zrušení družstva s likvidací,
  - c) přeměně družstva**je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti nebo jejich náhradníci, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.**
8. O průběhu shromáždění delegátů se pořizuje zápis obsahující datum a místo konání shromáždění delegátů, ke kterému se spolu s textem pozvánky na jednání shromáždění delegátů přiloží i listina přítomných členů-delegátů nebo jejich náhradníků, dále text přijatého usnesení shromáždění delegátů vyhotovený návrhovou komisí a materiály, které byly v písemné podobě rozeslány

k programu jednání jednotlivým členům delegátům. Tyto dokumenty se uchovávají v archivu družstva po celou dobu jeho trvání.

9. Zápis z průběhu jednání shromáždění delegátů spolu s přijatým usnesením obdrží každá členská samospráva.
10. Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
  - a) změnu stanov,
  - b) zrušení družstva s likvidací,
  - c) přeměnu družstva.

## Článek 49

### Neplatnost usnesení

1. Každý člen družstva, člen představenstva nebo člen kontrolní komise, likvidátor se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení shromáždění delegátů je i rozpor s dobrými mravy.
2. Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že
  - a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem,
  - b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění není zvolen delegát ani jeho náhradník,
  - c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval,
  - d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.
3. Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

## Článek 50

### Náhradní shromáždění delegátů

1. Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo družstva **nebo svolavatel, je-li to stále potřebné, náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo nejpozději do 3 týdnů** ode dne, kdy se mělo konat původně svolané shromáždění delegátů.
2. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání.
3. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, **je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.**

## Článek 51

### Představenstvo družstva

1. Představenstvo družstva je statutárním orgánem družstva.
2. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami družstva nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu družstva.
3. Představenstvu družstva přísluší zejména:
  - a) **určovat volební obvody delegátů a stanovovat jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, pokud to vyplývá z organizačního uspořádání družstva,**
  - b) zajišťovat a kontrolovat plnění přijatých usnesení shromáždění delegátů,
  - c) zabezpečovat a kontrolovat chod a obchodní vedení družstva, včetně řádného vedení účetnictví družstva v souladu s obecně závaznými právními předpisy,
  - d) svolávat a organizačně zabezpečovat svolávání shromáždění delegátů, včetně mimořádného a náhradního jednání tohoto orgánu družstva,
  - e) podávat shromáždění delegátů zprávy o své činnosti, jakož i o činnosti družstva, včetně návrhů koncepce jeho dalšího rozvoje a zaměření,
  - f) předkládat kontrolní komisi k projednání a shromáždění delegátů ke schválení návrhy, jejichž projednání a schválení je v pravomoci shromáždění delegátů podle zákona a těchto stanov,
  - g) rozhodovat o všech zásadních otázkách týkajících se řízení, organizace a hospodaření družstva, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti shromáždění delegátů,
  - h) schvalovat organizační řád, podpisový řád a další vnitrodružstevní předpisy,
  - i) vstupovat do závazkových vztahů vůči třetím osobám v souladu s obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a při respektování schváleného podpisového řádu družstva,
  - j) udílet prokuru,
  - k) rozhodovat ve věci disponování s majetkem družstva (koupě, prodej, pronájem, zastavení) až do výše 100.000 Kč jejich pořizovací ceny v každém jednotlivém případě.
  - l) určit auditora pro ověřování účetních závěrek družstva,
  - m) jmenovat a odvolávat ředitele družstva, včetně stanovení rozsahu jeho působnosti, způsobu a výši odměňování a dohlížet na jeho činnost,
  - n) rozhodovat o použití účelových fondů družstva v rámci pravidel schválených shromážděním delegátů,
  - o) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném těmito stanovami, případně delegovat tuto rozhodovací pravomoc na předsedu nebo místopředsedu představenstva.
4. Představenstvo jedná jménem družstva způsobem upraveným těmito stanovami a při své činnosti se řídí právními předpisy, dále pak usneseními, pokyny a zásadami schválenými shromážděním delegátů, jsou-li v souladu s právními předpisy a stanovami družstva.

## Článek 52

### Složení, ustanovení a funkční období členů představenstva

1. Představenstvo družstva má **pět členů a dva náhradníky**, kteří jsou voleni a odvoláváni shromážděním delegátů. **Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.**
2. V čele představenstva stojí předseda zvolený členy představenstva. V době jeho nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda, který je rovněž volený členy představenstva.



3. Členství v představenstvu je osobní funkcí každého člena a je nepřipustné zastupování člena na jednání představenstva jiným členem tohoto orgánu.
4. Člen představenstva může ze své funkce odstoupit, je však povinen oznámit tuto skutečnost písemně představenstvu. Výkon funkce člena představenstva končí v takovém případě dnem, kdy jeho odstoupení projednalo představenstvo na svém nejbližším zasedání po doručení jeho písemného oznámení o odstoupení. V případě, že je v písemném oznámení uveden pozdější termín odstoupení člena představenstva, musí představenstvo tento termín odsouhlasit. Souhlas představenstva s odstoupením člena představenstva spolu s uvedením data zániku jeho funkce v tomto orgánu se uvádí do zápisu z jednání představenstva. Současně představenstvo na stejném zasedání jmenuje náhradního člena představenstva za člena odstupujícího, **pokud není zvolených náhradníků**, a to za předpokladu, že počet členů představenstva zvolených shromážděním delegátů neklesl pod polovinu celkového počtu členů tohoto orgánu. Náhradní člen je jmenován do nejbližšího zasedání shromáždění delegátů.
5. Shromáždění delegátů může v průběhu funkčního období člena představenstva odvolat, pokud tento neplní stanovené úkoly s péčí řádného hospodáře, či jinak porušuje povinnosti uložené mu právními předpisy a těmito stanovami.
6. Výkon funkce člena představenstva zaniká vždy volbou nového člena představenstva.

### Článek 53

#### **Svolávání zasedání představenstva, jednání a rozhodování představenstva**

1. Představenstvo zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za dva měsíce.
2. Představenstvo se schází podle plánu zasedání a práce představenstva schváleného jeho členy nejméně 3 měsíce dopředu. V plánu je uvedeno místo, datum, hodina a program jednání. Zasedání představenstva může být svoláno se souhlasem všech členů i v jiném termínu telefaxem nebo elektronickou poštou. Zasedání lze svolat i uvedením data, místa a hodiny konání představenstva, včetně programu jeho příštího jednání přímo v zápise z předchozího zasedání.
3. Předseda představenstva je povinen svolat zasedání představenstva vždy, požádá-li o to některý člen představenstva nebo člen kontrolní komise. V takovém případě svolá zasedání nejpozději do 10 dnů ode dne doručení takové žádosti. Žádost člena orgánu společnosti musí být odůvodněna a musí obsahovat návrh programu zasedání.
4. Na zasedání představenstva mohou být na základě rozhodnutí předsedy představenstva přizváni členové kontrolní komise nebo jen její předseda, případně další zaměstnanci družstva, a to buď na celé zasedání, nebo jen k jednotlivým bodům programu. Zasedání představenstva družstva se z titulu své funkce zúčastňuje vždy ředitel družstva. Představenstvo družstva má právo určit z řad zaměstnanců družstva tajemníka představenstva, který se zúčastňuje přípravy a vlastního jednání představenstva.
5. Zasedání představenstva řídí jeho předseda. V případě jeho nepřítomnosti řídí zasedání místopředseda nebo další určený člen představenstva.
6. Představenstvo je způsobilé se usnášet, je-li jeho zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů a rozhoduje o jednotlivých otázkách nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů představenstva.
7. V rámci rozhodování o bytových otázkách předseda představenstva rozhoduje samostatně o:
  - a) přidělení bytů (nebytových prostor) členům družstva podle schválených pořadníků,
  - b) změně nebo zrušení rozhodnutí o přidělení bytu,
  - c) rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru),
  - d) výměně bytu,
  - e) uzavření se členem-nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) dohody o zániku nájmu družstevního bytu.

O svých rozhodnutích a činnostech uvedených v tomto odstavci článku 54 je předseda povinen průběžně informovat představenstvo družstva.

## **Článek 54**

### **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Je nezávislá na ostatních orgánech družstva a ze své činnosti je odpovědná pouze shromáždění delegátů.
2. Do působnosti kontrolní komise náleží zejména:
  - a) kontrolovat dodržování obecně závazných předpisů, stanov družstva a usnesení shromáždění delegátů a seznamovat pravidelně shromáždění delegátů s výsledky své činnosti,
  - b) vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo způsobu úhrady ztráty družstva,
  - c) vyžadovat od všech orgánů družstva, s výjimkou shromáždění delegátů, informace a podklady v rozsahu potřebném pro plnění jejich úkolů. Tomu odpovídá povinnost volených orgánů družstva a zaměstnanců družstva předávat kontrolní komisi vyžadované podklady ve stanovém rozsahu a dohodnutých termínech,
  - d) upozorňovat představenstvo družstva na zjištěné nedostatky a vyžadovat zjednání jejich nápravy. Tomu odpovídá povinnost představenstva družstva bez zbytečného odkladu oznamovat kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky pro hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Stejnou povinnost vůči kontrolní komisi má i ředitel družstva,
  - e) dát podnět ke svolání mimořádného shromáždění delegátů, pokud představenstvo nezjedná nápravu zjištěných nedostatků, o kterou bylo kontrolní komisí požádáno,
  - f) zúčastnit se jednání shromáždění delegátů.

## **Článek 55**

### **Složení, ustanovení a funkční období členů kontrolní komise**

1. Kontrolní komise družstva má **tři členy a dva náhradníky**. V čele kontrolní komise stojí předseda zvolený členy kontrolní komise. V době jeho nepřítomnosti předsedu zastupuje místopředseda, rovněž volený členy kontrolní komise.
2. Členy kontrolní komise volí shromáždění delegátů.
3. Funkce člena kontrolní komise je osobní funkcí každého člena a zastupování člena na jednání komise je nepřípustné.
4. Člen kontrolní komise nesmí být zároveň členem představenstva družstva, jeho prokuristou nebo osobou oprávněnou jednat jménem družstva podle zápisu **ve veřejném rejstříku**. Výkon funkce člena kontrolní komise je neslučitelný s pracovně-právním vztahem k družstvu.

## **Článek 56**

### **Svolávání zasedání, jednání a rozhodování kontrolní komise**

1. Kontrolní komise družstva se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
2. Kontrolní komise se schází podle plánu zasedání a práce kontrolní komise schváleného jeho členy nejméně 3 měsíce dopředu. V plánu je uvedeno místo, datum, hodina a program jednání. Zasedání kontrolní komise může být svoláno se souhlasem všech členů i v jiném termínu telefaxem nebo elektronickou poštou. Zasedání komise lze svolat i uvedením data, místa a hodiny konání kontrolní komise, včetně programu jejího příštího jednání v zápise z předchozího zasedání.

3. Kontrolní komise je oprávněna podle své úvahy přizvat na své jednání i jiné členy orgánů družstva, ředitele družstva, resp. pracovníky družstva, a to buď na celý program jednání, nebo k jeho jednotlivým bodům.
4. Zasedání kontrolní komise řídí její předseda, v případě nepřítomnosti pak místopředseda kontrolní komise.
5. Kontrolní komise je způsobilá se rozhodovat a přijímat usnesení, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů.
6. K platnému přijetí usnesení ve všech projednávaných záležitostech je třeba, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech, nikoliv jen přítomných členů kontrolní komise.

## **Článek 57**

### **Organizační jednotka družstva – samospráva**

1. Samospráva je organizační jednotkou družstva. Jejím úkolem je zejména aktivizovat členy a umožňovat jim účast na hospodářské a další činnosti družstva.
2. **Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet a okruh její působnosti, jímž je obvykle středisko bytového hospodářství vymezené těmito stanovami.**
3. **Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo neurčí jinak.**
4. **Podle rozsahu práv se zařazují samostatně:**
  - a) členové – nájemci družstevních bytů a nebytových prostor spolu s členy – vlastníky bytů a nebytových prostor (společné samosprávy členů – nájemců a členů – vlastníků),
  - b) členové, kterým nespovídá právo nájmu k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru a nejde o členy – vlastníky (samospráva nebydlících).
5. Činnost samosprávy je zajišťována prostřednictvím členské schůze samosprávy, výboru samosprávy a případně i kontrolní skupinou samosprávy.
6. **Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, resp. zvláštního zákona, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.**

## **Článek 58**

### **Členská schůze samosprávy**

1. Členská schůze samosprávy je orgánem organizační jednotky družstva, na které členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové družstva-nájemci družstevních bytů, dále pak členové družstva-vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu působnosti dané samosprávy.
2. Do působnosti členské schůze samosprávy náleží zejména:
  - a) rozhodovat o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva,
  - b) schvalovat výsledky hospodaření střediska (středisek) bytového hospodářství a ukládat výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
  - c) schvalovat návrh hospodářského plánu samosprávy,
  - d) volit ze svého středu minimálně tři členy výboru samosprávy a členy kontrolní skupiny samosprávy, pokud rozhodne o jejím zřízení,
  - e) projednávat a schvalovat zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
  - f) volit delegáta a jeho náhradníka na shromáždění delegátů,

- g) projednávat zprávy delegátů o výkonu jejich funkce na shromáždění delegátů,
- h) rozhodovat o odchylném způsobu úhrady drobných oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou,
- i) rozhodovat o způsobu využití bytu financovaného všemi členy samosprávy,
- j) schvalovat způsoby rozúčtování nákladů za užívání bytů a společných prostor v položkách, kde to umožňuje vyhláška nebo jiný obecně závazný předpis. Není-li způsob rozúčtování některé položky nákladů schválen členskou schůzí samosprávy nejpozději jeden měsíc před termínem ročního vyúčtování, stanoví způsob rozúčtování ředitel družstva.

## Článek 59

### Svolávání, jednání a rozhodování členské schůze samosprávy

1. Členskou schůzí samosprávy svolává její výbor podle potřeby, nejméně však je povinen svolat členskou schůzi jedenkrát do roka.
2. Výbor samosprávy je povinen svolat členskou schůzi samosprávy, jestliže o to požádá:
  - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
  - b) představenstvo družstva,
  - c) **delegát samosprávy.**
3. Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti o svolání členské schůze podle odst. 2 tohoto článku do jednoho měsíce, je představenstvo družstva oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
4. O datu, místu a hodině konání členské schůze samosprávy, jakož i o pořadu jednání, musí být členové samosprávy informováni nejméně osm kalendářních dnů před datem jejího konání, a to způsobem v samosprávě obvyklým – písemnou pozvánkou, oznámením na vývěskách v domech apod.
5. Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet o otázkách uvedených na programu jednání členské schůze, jsou-li v čase uvedeném pro konání schůze přítomni alespoň tři členové samosprávy.
6. K přijetí usnesení je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů samosprávy. Výjimkou je přijetí usnesení podle článku 61 odst. 2, písm. i), kde je zapotřebí souhlasu všech členů samosprávy.
7. Hlasování na členské schůzi samosprávy je veřejné. O způsobu volby členů výboru samosprávy, popřípadě kontrolní skupiny, delegátů a náhradníků na shromáždění delegátů rozhoduje členská schůze samosprávy.

## Článek 60

### Práva a povinnosti člena samosprávy

1. Člen samosprávy má právo zúčastnit se členské schůze samosprávy, jejímž je členem, vyjadřovat se k projednávaným záležitostem, které jsou na programu členské schůze, dávat podněty a připomínky a hlasovat o předkládaných návrzích usnesení členské schůze. Dále má právo volit členy výboru samosprávy, popř. kontrolní skupiny a být volen do těchto orgánů samosprávy, jakož i být zvolen jako delegát nebo náhradník na shromáždění delegátů družstva.
2. Člen družstva-nájemce, člen družstva-vlastník a člen družstva-nájemce nebytového prostoru, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být volen do každého z jejich výborů. Avšak pouze jednou z členských schůzí samosprávy může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
3. Manželé-společní členové družstva se zúčastňují členských schůzí samosprávy, které jsou členy. Vždy jim však při hlasování přísluší jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv

z nich. V případech uvedených v odst. 2 tohoto článku může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může však být zvolen pouze jeden z manželů -společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.

4. Člen, který má v jednom družstvu samostatné členství a současně je členem na základě společného členství manželů, má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství a společné členství manželů jsou v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2 tohoto článku.

## **Článek 61**

### **Výbor samosprávy – působnost a způsob jednání**

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy.
2. Výboru samosprávy v rámci jeho působnosti náleží zejména:
  - a) plnit úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti dané samosprávou,
  - b) sledovat technický stav objektů, navrhovat provedení oprav a údržby a organizovat jejich zajišťování,
  - c) sestavovat návrhy plánu samosprávy a předkládat je ke schválení členské schůzi samosprávy,
  - d) seznamovat členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření středisek bytového hospodářství v okruhu své působnosti, dále se způsobem jeho vypořádání a s vyúčtováním záloh na poskytovaná plnění,
  - e) stanovit výši nájemného a provádět změny výše nájemného
  - f) zajišťovat průběžně plnění přijatého plánu samosprávy, pečovat o ochranu družstevního majetku a o provoz bytového fondu v okruhu své působnosti,
  - g) svolávat členské schůze samosprávy v souladu s těmito stanovami a podávat na nich zprávy o své činnosti i o stavu samosprávy, jakož i seznamovat ji s činností a stavem družstva jako celku,
  - h) dbát na dodržování domovního řádu, předpisů o požární ochraně a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci,
  - i) projednávat návrhy na vyloučení člena družstva a své stanovisko oznamovat představenstvu družstva,
  - j) udělovat souhlas ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou nebo navrhovat uzavření takových smluv,
  - k) udělovat souhlas k přidělení bytu mimo pořadník.

## **Článek 62**

### **Pomocné orgány**

1. K lepšímu zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány se statutem komisí, které nemají rozhodovací pravomoc a nenahrazují orgán, který je ustavil. Takto ustavený pomocný orgán má výlučně působnost poradenskou a konzultativní.
2. Rozsah a specifikaci úkolů pomocného orgánu určí orgán, který ho zřídil.
3. Členové pomocného orgánu jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který pomocný orgán zřídil.

## VIII.

### BĚŽNÁ ČINNOST DRUŽSTVA A JEJÍ ŘÍZENÍ

#### Článek 63

##### Ředitel a zaměstnanci družstva

1. Činnost družstva řídí a zabezpečuje ředitel družstva, kterého jmenuje a odvolává představenstvo družstva. Ředitel družstva je v pracovně - právním vztahu k družstvu.
2. Řediteli družstva přísluší zejména:
  - a) v rámci své řídicí funkce vykonávat usnesení představenstva družstva v souladu s těmito stanovami,
  - b) organizovat, řídit a kontrolovat výkon jednotlivých organizačních útvarů aparátu družstva, zejména výkon ekonomicko-finančních, provozních, technických a dalších zaměstnaneckých záležitostí, a to v rozsahu, které stanoví představenstvo a vnitřní organizační normy družstva,
  - c) jednat jménem družstva a činit **právní jednání** v rozsahu udělené prokury představenstvem.
3. Zaměstnanci družstva, kteří jsou v pracovně-právním poměru k družstvu, jsou oprávněni činit jménem družstva jen **právní jednání** nutné k plnění uložených pracovních úkolů, a to v rozsahu stanoveném organizačním a podpisovým řádem družstva. K právním úkonům, které družstvo zavazují vůči třetím osobám, musí být písemně zmocněni představenstvem družstva.

## IX.

### JEDNÁNÍ DRUŽSTVA

#### Článek 64

##### Způsob jednání, zastupování a podepisování za družstvo

1. Jménem družstva navenek jednají:
  - a) samostatně předseda představenstva nebo místopředseda představenstva,
  - b) samostatně člen představenstva, který byl k tomu představenstvem písemně pověřen,
  - c) ředitel družstva v rozsahu udělené prokury.
2. Družstvo zastupují navenek osoby v rozsahu písemné plné moci udělené jim představenstvem.
3. **Právní jednání**, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje předseda popř. místopředseda vždy s jedním členem představenstva, v jejich nepřítomnosti podepisuje zastupováním pověřený člen představenstva a další člen představenstva.

## X.

### HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

#### Článek 65

##### Financování činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti **z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, popř. z jiných zdrojů.**
2. Hospodářskou činností je hospodaření s bytovým a nebytovým fondem (bytové hospodářství) popř. ve vlastnictví členů a jiných osob a ostatní hospodářská činnost (činnost správy družstva, výkony údržby, materiálně - technické zásobování, doprava, tepelné hospodářství, pronájem nebytových

prostor a další činnosti mimo bytové hospodářství směřující k uspokojení potřeb členů a k dosažení příznivých výsledků hospodaření družstva).

## Článek 66

### Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady (pořizovací), příp. další členské vklady (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo.

## Článek 67

### Fondy a rezervy

1. Družstvo vytváří podle svých potřeb kromě základního kapitálu fondy a rezervy.
2. Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských podílů - **dalších členských vkladů (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu**, fond družstevní výstavby, doplňkový fond, fond dodatečných investic a fond dalších členských vkladů.
3. Tvorba a použití fondů a rezerv na opravy a údržbu bytového fondu a financování investičních výdajů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a zásadami schválenými shromážděním delegátů, směrnice družstva, eventuálně rozhodnutím členské schůze samosprávy.
4. Fond členských podílů – **fond dalších členských vkladů (pořizovacích), fond dalších členských vkladů (dodatečných)**, fond družstevní výstavby, doplňkový fond, fond dodatečných investic a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

## Článek 68

### Fond členských podílů – pořizovacích dalších členských vkladů

1. Fond členských podílů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na členský podíl (**další členský vklad pořizovací**) a aktivací splaceného investičního úvěru poskytnutého na družstevní výstavbu.
2. Prostředky fondu lze použít na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, k vrácení členského podílu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.
3. Fond se také tvoří převodem zdrojů z fondu **dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad.**
4. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
5. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu nebo nebytového prostoru, popř. souvisejícího pozemku, jde-li o převod povinně bezúplatný podle zvláštního zákona.

## Článek 69

### Fond dodatečných dalších členských vkladů

1. Fond se tvoří **dodatečnými dalšími členskými vklady.**

2. Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby nebo jiného kapitálového fondu.
3. Fond se dále snižuje při zániku členství vlastníka jednotky jeho vypořádáním podle **zvláštního zákona**.
4. **Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.**

## **Článek 70**

### **Fond družstevní výstavby**

1. Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu a z příspěvků právnických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu.
2. Zdroje fondu se použijí na úhradu nákladů družstevní výstavby.
3. Zdroje fondu družstevní výstavby se použijí na částečnou úhradu při převodu bytů do vlastnictví podle platných předpisů.

## **Článek 71**

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

1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, popřípadě dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.

## **Článek 72**

### **Nedělitelný fond**

1. **Nedělitelný fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku. Tvoří majetek družstva nekrytý majetkovou účastí členů.**
2. **Nedělitelný fond se používá na ztrátu střediska ostatního hospodaření.**
3. **Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.**

## **Článek 73**

### **Bytové hospodářství**

1. Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je bytový dům (objekt).
2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a dalších příjmů střediska.
3. Přebytek nebo schodek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva na návrh členské schůze samosprávy. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu schodku z hospodaření střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt (nebytový prostor).

## **Článek 74**

### **Ostatní hospodaření**

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo z tržeb z realizace jeho výkonů, z poplatků na správu, ze zápisného, z poplatků za úkony, případně z jiných poplatků a dalších zdrojů.



2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo středisko bytového hospodářství, příp. mimo střediska svépomocné výstavby.
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu a obci. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, případně do dalších fondů družstva a k případnému rozdělení mezi členy.
4. Podíl člena na zisku, určeném k případnému rozdělení mezi členy, se stanoví v závislosti na výši majetkové účasti člena a případné další majetkové účasti člena na podnikání družstva.
5. Nárok na podíl je splatný uplynutím 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Nárok na podíl na zisku vzniká jen za období trvání členství.
6. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů z fondů družstva vytvořených ze zisku a z nedělitelného fondu.
7. O vypořádání likvidačního schodku rozhodne shromáždění delegátů.
8. Za úkony spojené s výkonem členských práv a povinností je družstvo oprávněno vybírat od členů poplatky ve výši stanovené shromážděním delegátů.

## **Článek 75**

### **Ručební povinnost**

1. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu schodku z hospodaření střediska, v jehož působnosti užívá byt nebo místnost nesloužící k bydlení, ve výši a lhůtě stanovené představenstvem.
2. Uhrazovací povinnost člena za likvidační schodek ostatního hospodaření družstva nemůže přesáhnout trojnásobek členského vkladu.
3. Ručební povinnost členů představenstva za likvidační schodek ostatního hospodaření družstva činí pětinašobek ručební povinnosti člena.

## XI.

## SPRÁVCOVSKÁ ČINNOST DRUŽSTVA

### **Článek 76**

#### **Správa nemovitostí**

Družstvo zajišťuje při dodržení zásad maximální hospodárnosti a kvality správu domů, kterou se rozumí zejména:

- a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části domů byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
- b) zajišťování oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu včetně havarijní údržby,
- c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
- d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
- e) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové stanice,
- f) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,

- g) vybírání příspěvků od nájemců a vlastníků bytů a nebytových prostorů na náklady spojené se správou domu a pozemku,
- h) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
- i) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
- j) vedení účetnictví domu dle zákona o účetnictví,
- k) pojištění společných částí domu.

Zajišťování činností uvedených pod písm. f) – k) tohoto článku družstvem je blíže specifikováno v ustanoveních uzavřené smlouvy o zajišťování správy společných částí domu se společenstvím vlastníků jednotek.

## **Článek 77**

### **Další služby správce**

Družstvo jako správce zajišťuje zejména:

- a) vybírání záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu od nájemců a vlastníků,
- b) vedení potřebné evidence plateb nájemců a vlastníků na zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- c) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- d) navrhuje úhrn záloh na krytí předpokládaných nákladů spojených se správou domu a pozemku,
- e) rozvrhuje úhrn záloh připadajících na jednotlivé byty a nebytové prostory.

## **Článek 78**

### **Správa cizích nemovitostí**

1. Družstvo rovněž provádí správu cizích nemovitostí.
2. Při výkonu správy cizích nemovitostí družstvo respektuje odlišnosti dané organizační a právní formou vlastníka nemovitostí a řídí se jeho pokyny, pokud nejsou v rozporu s obecně právními předpisy.
3. Správa cizích nemovitostí je účetně oddělena od ostatního hospodaření družstva.
4. Družstvo zajišťuje správu na základě smluvního vztahu s vlastníkem nemovitosti ve stejném rozsahu jako pro vlastní bytový fond, pokud není smluvně dohodnuto jinak.
5. Družstvo nesmí použít vlastní finanční prostředky k úvěrování provozu cizích nemovitostí. Prostředky svěřené ke správě cizích nemovitostí nesmí použít k financování vlastní činnosti, to neplatí pro tu část prostředků, která je v platbách určena jako odměna za správu.

## **Článek 79**

### **Družstevní byty v objektech pod cizí správou**

1. Členové družstva – nájemci družstevních bytů v objektech pod cizí správou mají stejné postavení jako členové – nájemci bytů ve správě družstva.
2. Pro provoz a financování takových bytů platí stejná pravidla jako pro byty ve správě družstva s výjimkami nebo omezeními vyplývajícími ze zákona nebo úkonů správce, zejména při stanovení úhrad na provoz a opravy domu, provádění oprav nebo modernizace objektu.
3. V rámci družstva správa těchto objektů spadá do bytového hospodaření družstva.
4. Nájemce bytů ve vlastnictví družstva u správce zastupuje družstvo svými statutárními zástupci, případně zaměstnanci nebo pověřenými členy – nájemci družstevních bytů v dotčených objektech.

Zaměstnanec nebo člen družstva musí být k takovému zastupování zmocněn a se zmocněním musí souhlasit. Zmocnění se vztahuje pouze na úkony nezbytné pro chod objektů.

5. Družstvo je povinno při zastupování těchto členů – nájemců družstevních bytů jednat stejně jako u členů bydlících v bytech ve správě družstva.
6. Nájemci těchto bytů hradí nájemné v souladu s obecně platnými předpisy. Nájemné zahrnuje všechny položky uplatňované u ostatních družstevních bytů a je stanoveno podle stejných zásad s výjimkou těch, které uplatní správce objektu v souladu s platnými předpisy.
7. Družstvo je povinno použít nájemné přijaté od členů v těchto objektech pouze na úhradu svých závazků příslušnému správci objektu bez zbytečného odkladu.

## XII.

### ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA

#### Článek 80

##### Zrušení a likvidace družstva

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

1. O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
2. Toto rozhodnutí shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou.
3. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
4. Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
5. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.
6. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci z důvodů uvedených v zákoně, příp. v jiných právních předpisech. V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.
7. Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
8. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
9. Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani jinak použít.
10. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je likvidátor povinen zpracovat, předloží ke schválení shromáždění delegátů.
11. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
12. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

#### Článek 81

##### Zánik družstva

Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

## **Článek 82**

### **Převod části majetku družstva**

1. Družstvo převede jednotlivé obytné domy nebo objekty s nebytovými prostorami jinému právnímu subjektu se souhlasem nejméně dvou třetin členů - nájemců bytů v těchto domech.
2. Současně s převodem jednotlivých domů nebo objektů s nebytovými prostorami převede družstvo převádějící družstvu přejímajícímu:
  - a) zůstatky fondů příslušných k převáděnému objektu a zůstatky členských podílů,
  - b) zůstatek půjčky poskytnuté bankou na výstavbu převáděného objektu,
  - c) všechna práva a závazky týkající se převáděného majetku, zejména rezervy a pohledávky.
3. Při odprodeji obytných domů nebo objektů s nebytovými prostorami je nezbytné usnesení členské schůze příslušného objektu a souhlasu nejméně dvou třetin členů - nájemců těchto bytů (nebytových prostor).

## **XIII.**

### **SPOLEČNÁ A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ**

## **Článek 83**

### **Rozhodnutí orgánů družstva**

1. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamují těmto členům nebo orgánům.
2. Proti rozhodnutím orgánů družstva lze podat odvolání.  
Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná dnem následujícím po doručení rozhodnutí, není-li jinde stanovami určeno jinak.
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 předsedy nebo výboru samosprávy rozhoduje představenstvo. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné.
5. Představenstvo může o odvolání rozhodnout samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

## **Článek 84**

### **Doručování**

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami, jednacím řádem družstva a právními předpisy.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jestliže 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 nebo odmítne,

- b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, vrátí-li pošta písemnost družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo odmítne-li člen přijetí písemnosti.

#### **Článek 85**

##### **Podněty členů**

Orgány družstva posuzují a vyřizují písemné podněty členů družstva podle obsahu podnětu, i když jsou nesprávně označeny. Při jednání o záležitostech členů postupují orgány družstva především v součinnosti s těmi členy, jichž se jednání dotýká tak, aby skutečný stav věci byl náležitě zjištěn.

#### **Článek 86**

##### **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 se lhůta počítá. Není-li takový den v měsíci, připadne 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 osobně určenému adresátovi, nebo jestliže byla podána na poštu.
6. Představenstvo promine ze závažných důvodů zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání, a učiní-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Představenstvo může této žádosti přiznat odkladný účinek. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplyne jeden rok.

#### **Článek 87**

##### **Přechodná ustanovení**

1. Pokud není dále uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím účinnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím účinnosti těchto stanov, se však posuzují podle dosavadních stanov.
2. O žádostech a odvoláních, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle dosavadních stanov.
3. Při transformaci družstva se u bydlících členů vytvoří základní členský vklad snížením stávajícího čl. podílu o tuto částku.

#### **XIV.**

### **ČLENOVÉ DRUŽSTVA - VLASTNÍCI BYTU**

#### **Článek 88**

##### **Převod družstevního bytu do vlastnictví člena - nájemce**

1. Družstvo převede svým členům do vlastnictví družstevní byt, jehož jsou nájemci včetně alikvotní účasti člena na fondech, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy. O převodu se sepíše smlouva, ve které se uvedou vzájemná práva a povinnosti.

2. Při převodu bytu podle odstavce 1. má člen právo se rozhodnout, zda setrvá v družstvu jako člen.
3. Převodem bytu do vlastnictví zaniká právo na vrácení členského podílu.  
Vzájemné majetkové vypořádání mezi stranami se dohodne ve smlouvě.
4. Při převodu bytu do vlastnictví se u člena družstva - vlastníka bytu vytvoří základní členský vklad snížením jeho majetkové části v družstvu o hodnotu základního členského vkladu.

## **Článek 89**

### **Práva a povinnosti členů – vlastníků**

1. Členové - vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisejí výslovně 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, včetně nákladu na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu a dále povinnost platit zálohu na plnění spojená s užíváním bytu.
3. Další práva a povinnosti člena - vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu, související s vlastnictvím bytu a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu jsou upraveny smlouvou o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce -člena bytového družstva.
4. 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.
5. V případě dalšího převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy je člen - vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu, pokud družstvo plní povinnosti správce.

## **XV.**

### **ZASTUPOVÁNÍ DRUŽSTVA VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

## **Článek 90**

### **Plná moc**

1. Každý člen družstva – nájemce je oprávněn účastnit se jednání ve společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) v domě, v němž se nachází jím užívaný družstevní byt.
2. Představenstvo s přihlédnutím k návrhu samosprávy pověří písemnou plnou mocí fyzickou osobu (dále jen „zmocněnce“), aby vedle členů – nájemců jménem družstva ve společenství jednala a v rozsahu spoluvlastnického podílu družstva ve společenství hlasovala.
3. Zmocněncem může být jen člen družstva z řad členů – nájemců. Plná moc k tomuto účelu představenstvem udělená musí obsahovat určení společenství, pro něž je určena.
4. V případě, že samospráva nepodá návrh na pověření zmocněnce, platí ustanovení článku 68 těchto stanov.

## **Článek 91**

### **Hlasování**

1. Při hlasování ve společenství je zmocněnec povinen hlasovat ve shodě s většinovým názorem přítomných členů – nájemců na jednání společenství. To neplatí, jde-li o rozhodnutí společenství o změně správce objektu.

2. Zmocněnec hlasuje jménem družstva jedním hlasem v rozsahu celého spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domu.

## XVI.

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

#### Článek 92

##### Právní legitimita a účinnost stanov

1. Touto novelou stanov družstvo plní zákonnou povinnost uloženou v § 777 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (ZOK).
2. Nabytím účinnosti těchto stanov se činnost družstva řídí těmito stanovami, v návaznosti na:
  - a) zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v rozsahu ustanovení, která nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb. (ZOK);
  - b) zákon č. 90/2012 Sb. (ZOK) v rozsahu donucujících ustanovení tohoto zákona;
  - c) zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ).
3. Stanovy SBD Praha 8 se mění tímto novým zněním, které schválilo shromáždění delegátů dne 10. června 2014 a tímto dnem nabývají účinnosti.

Ing. Vladimír Špička v.r.  
předseda představenstva

Ing. Jaroslav Šípek v.r.  
místopředseda představenstva