

PODKLADY PRO JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ **konaného dne 24.11.2021**

3. Projednání a schválení stanov družstva dle novely zákona č. 90/2012 Sb., v platném znění

NÁVRH STANOV BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: ZÍTŘEK, stavební bytové družstvo
- 2) Sídlo: Janáčkova 1497, 676 02 Moravské Budějovice,
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu DrXXXIV, č. vložky 76 a má přiděleno identifikační číslo 000 50 032.
- 4) Právní poměry družstva upravuje zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen zákon), tyto stanov a vnitřní předpisy družstva.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Část II.

Činnosti družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
 1. organizování přípravy a provádění, popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domů a nebytových prostor,
 2. provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
 3. zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
 4. uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostor, popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním,
 - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva, činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.
- 3) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Část III.

Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov, je občanem České republiky a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nesplňuje další podmínky uvedené v odst. 1.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:

- a) dnem vzniku družstva při založení družstva,
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.

Čl. 5

1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného a základního členského vkladu ve výši čtyři tisíce Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.

2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi následující po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě patnácti dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění delegátů družstva, které je projedná při nejbližším zasedání.

3) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 6

Družstevní podíl

1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.

2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, s výjimkou společného jmění manželů.

3) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.

4) Vyčlenění družstevního podílu do svěřeneckého fondu je vyloučeno.

Čl. 7

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. Jako společní členové mají jeden hlas.

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) Společné členství manželů zaniká:

- a) vypořádáním společného jmění manželů,
- b) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku.

Čl. 8

1) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.

2) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich.

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splyvají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splyvají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

Čl. 10

Přeměna členství

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

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

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. Nabytí účinnosti rozdělení družstevního podílu nastane nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. 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 družstevního nebytového prostoru.

Čl. 12 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem,
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
- d) nahlížet do seznamu členů družstva,
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené,
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo z jiných zákonem stanovených důvodů (např. v důsledku dědění), splní-li další podmínky určené stanovami,
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně splátek úvěru, který družstvo přijalo za účelem pořízení domu, pozemku nebo družstevního bytu, úhrady nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterých se družstevní byt nachází, a včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do tohoto domu,
- i) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením,
- j) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem,
- k) obdržet roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů,
- l) na bezplatný převod vlastnického práva k družstevnímu bytu nebo družstevnímu nebytovému prostoru podle zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, v platném znění,
- m) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Čl. 13 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva,
- b) splnit další členský vklad podle čl. 15, popř. čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu,
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 40) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,
- d) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši podle zákona a vnitřních předpisů družstva,
- e) hradit členské příspěvky na činnost družstva a úhrady za úkony družstva podle vnitřních předpisů družstva,
- f) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,
- g) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu nebo nebytového prostoru a pro doručování písemností,
- h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů nebo nebytových prostor,
- i) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů, a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí

shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla,

- j) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Čl. 14 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15 a čl. 16.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí **čtyři tisíce Kč**. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) Další členský vklad podle čl. 15 a 16 může mít formu peněžitého i nepeněžitého vkladu.
- 5) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
- 6) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů.
- 7) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný orgán družstva.

Čl. 15 Pořizovací další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru v domě, na jeho technickém zhodnocení nebo pořízení pozemku k němu příslušejícího.
- 3) Další členský vklad podle předcházejícího odstavce se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem.

Čl. 16 Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu nebo nebytového prostoru lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle čl. 15 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo podle pravidel schválených shromážděním delegátů.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu nebo nebytového prostoru za člena družstva.
- 3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na technické zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 15.

Čl. 17 Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena družstva,
 - g) zánikem družstva bez právního nástupce,
 - h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva,
 - i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydlení, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel, nebo
 - j) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke

splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut,

k) jiným zákonem stanoveným způsobem.

2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující,

b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

Členství podle písm. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do čtyř měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Čl. 18

Dohoda

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.

Čl. 19

Vystoupení

1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců, běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.

2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.

3) 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 právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

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

Čl. 20

Převod družstevního podílu

1) Člen může převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství dle zákona a čl. 4 těchto stanov.

2) Nabytí účinnosti převodu družstevního podílu nastane 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.

3) Podpisy nabyvatele i převodce na listině, kterou se družstvu prokazuje převod družstevního podílu, musí být úředně ověřeny.

4) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nebo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (družstevnímu nebytovému prostoru) dochází k převodu nájmu nebo práva na uzavření nájemní smlouvy, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, anebo s právem na uzavření nájemní smlouvy.

5) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

6) Pokud člen nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru získá do svého vlastnictví byt od vlastníka nečlena, jeho členství se automaticky nevztahuje k tomuto vlastnickému bytu, pro zařazení do společné samosprávy členů nájemců a členů vlastníků.

7) Pokud vlastník bytu nečlen družstva, získá s družstevním podílem členství a nájem družstevního bytu, toto členství se nevztahuje automaticky k jeho vlastnickému bytu.

Čl. 21

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 11.

Čl. 22

Přechod družstevního podílu

1) Na dědice družstevního podílu přechází dnem smrti zůstavitele nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

3) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však jeden měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena

listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí tři měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď podle první věty, platí, že se členem družstva nestal.

Čl. 23

Vyloučení člena z družstva

1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud:

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti,
- b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství,
- c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
- d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,
- e) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi,
- f) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal,
- g) do pěti měsíců od konce kalendářního roku neuhradil členský příspěvek na činnost družstva za předchozí kalendářní rok.

2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:

- a) poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z nich.

4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena 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 bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi, aby s porušováním členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytne přiměřená lhůta, nejméně však třicet dnů.

5) O vyloučení rozhoduje představenstvo. 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 rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z nich právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

6) 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.

7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.

9) 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 mu bylo 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 i 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.

Čl. 24

Zánik družstva

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

Čl. 25

Vypořádací podíl

1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven účetní hodnotě splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to:

- a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 32 nebo kterému družstvo převedlo vlastnické právo k družstevnímu bytu nebo družstevnímu nebytovému prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu,

- b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu.
- 2) Bývalý člen družstva ani jeho právní nástupci nemají v případě zániku členství kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nárok na jakýkoli jiný podíl na majetku družstva.

Čl. 26

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 25 písm. b) je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu nebo družstevního 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) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 27

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
- jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
 - výše členského vkladu v členění na základní členský vklad, další členský vklad podle čl. 15 odst. 1, další členský vklad podle čl. 15 odst. 2 a další členský vklad podle čl. 16 a dále v členění podle druhu majetku, na jehož pořízení byl další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) použit (byt, nebytový prostor nebo pozemek) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu osobních 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. Osobní údaje členů družstvo zpracovává za účelem evidence členů družstva a jim příslušejících práv a povinností a za účelem správy bytů nebo nebytových prostor. Družstvo je povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s právními předpisy.
- 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 než jednou za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Družstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, písemný souhlas musí být podepsán s úředním ověřením.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají, pokud povinnost poskytnout údaje nevyplývá pro družstvo ze zákona.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů 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.

Část IV.

VZNIK PRÁVA NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Čl. 28

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu představenstvo družstva se členy.
- 2) Představenstvo může uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12 písm. e)) se členem družstva v případech:
- uzavření smlouvy o zajištění výstavby bytů,
 - hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva,
 - kdy byt, který člen v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo práva nájmu nesprávným postupem družstva,
 - návrhu obecního úřadu, kdy užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.
- 3) Představenstvo může uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12 písm. f)) se členem družstva v případech:

- a) návrhu výboru příslušné samosprávy v případě uvolnění bytu člena, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí,
- b) kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu vyloučením, tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva,
- c) kdy členům, kterým dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byl pravomocně zastaven.

Čl. 29

- 1) Před postupem podle čl. 28 družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve lhůtě stanovené ve smlouvě o dalším členském vkladu další členský vklad podle čl. 15., nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 28, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Čl. 30

Přenechání bytu nebo nebytového prostoru do nájmu na určitou dobu

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické, popř. právnické osobě, která nebude členem družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a čl. 16. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (družstevního nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Část V.

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Čl. 31

Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo jako pronajímatel přenechává svému členu nájemci nebo společným členům nájemcům (dále jen nájemce) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelost nebo způsobilost k nastěhování.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 32

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu družstevního bytu a domu družstvem nebo společenstvím vlastníků jednotek, jestliže v domě vzniklo.
- 2) S nájemcem bytu mohou na základě jeho práva v bytě bydlet jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zet' a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 3) Nájemce a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, mají právo požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 4) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů a nebytových prostor výkon jejich práv.
- 5) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 6) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 7) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na úklid a údržbu společných prostor domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 8) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

Čl. 33

Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu

1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařízení a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařízení a jejich součástí není finančně limitována. Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.

2) Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy, výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla, nátěry oken a jejich výměny, opravy vstupních dveří do bytu, opravy balkonů, lodžii a teras včetně dveří do těchto prostor, pokud se s družstvem nedohodne jinak.

3) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních předpisech. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci domu včetně společných částí domu užívaných nájemcem v domech rozdělených na jednotky rozhodují vlastníci jednotek nebo příslušný orgán společenství vlastníků. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do bytu, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyvolil souhlas. Družstvo je povinno dbát o to, aby při provádění oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací v bytech, pokud možno nedošlo ke snížení hodnoty bydlení a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce.

4) Výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů navrhnout představenstvu odchýlná pravidla, upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu a představenstvo o nich rozhodne.

Čl. 34

1) Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

2) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, společenství vlastníků v domě nebo osobě pověřené družstvem, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem nebo společenstvím vlastníků v domě a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Čl. 35

1) Nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

2) Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl on nebo jeho právní předchůdce bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 36

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

Čl. 37

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti a je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Pokud nájemce ve stanovené lhůtě provedené úpravy ani jinou podstatnou změnu neodstraní, vzniká důvod pro postup podle čl. 23. V domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Čl. 38

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

1) Nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.

2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije.

3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen „dlouhodobá záloha“). Dodatečnými investicemi se pro tento účel rozumí technické zhodnocení stavby bytového domu nebo bytů vymezených v domě jako jednotky a pořízení dlouhodobého hmotného majetku souvisejícího s provozem domu, např. pozemku. Výši příspěvku stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem ani při ukončení nájmu.

4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na úhradu nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 91, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do dvacátého pátého dne příslušného měsíce.

5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne členská schůze samosprávy v příslušném středisku bytového hospodářství. Dlouhodobá záloha se do vyúčtování nezahrnuje.

6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.

7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci.

8) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

Čl. 39

1) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části.

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

3) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

Čl. 40

1) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.

2) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady.

Čl. 41

Společný nájem družstevního bytu manželů

1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželů.

2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.

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

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

Čl. 42

Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

Čl. 43

Právo společného nájmu družstevního bytu manželům zanikne:

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

Čl. 44

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Zemře-li manžel a manželé:
- 4) nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl,
- 5) byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Čl. 45

Podnájem bytu nebo části bytu

Družstevní byt nebo jeho část může nájemce na základě žádosti přenechat do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti, se považuje za důvod pro postup podle čl. 23. Podnájem bytu nebo jeho části může být povolen nejvýše na dobu jednoho roku. Jen s dalším písemným souhlasem představenstva lze podnájem prodloužit na další rok. Nevyjádří-li se družstvo k žádosti nájemce o udělení souhlasu s podnájemem do jednoho měsíce, platí, že se podnájem povoluje. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na jakoukoliv bytovou náhradu.

Čl. 46

Výměna bytu

Jestliže nájemce hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, vyžaduje se schválení výměny pronajímatelem nikoli družstevního bytu. Členství v družstvu a nájemní právo družstevního bytu vzniká novému nájemci na základě dohody o převodu družstevního podílu.

Čl. 47

Za účelem výměny družstevních bytů si nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

Čl. 48

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce podle čl. 17,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí nájemce, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu,
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak,
- e) prvním dnem následujícího měsíce, kdy družstvo nájemci převedlo vlastnická práva k jednotce.

Čl. 49

- 1) Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 2) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 3) Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
- 4) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči nájemci právo zadržet movité věci, které má nájemce v bytě.

Čl. 50

Nájem družstevních nebytových prostor

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru a o právech a povinnostech nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Čl. 51

Zajištění řádného využití družstevních bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům svých členů a podílet se tak na zajišťování a uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Byt nebo jeho část může nájemce nebo členové jeho domácnosti na základě žádosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti, se považuje za důvod pro postup podle čl. 23. Dočasné používání bytu i k jiným účelům než bydlení může být povoleno nejvýše na dobu jednoho roku. Jen s dalším písemným souhlasem představenstva lze dočasné používání bytu i k jiným účelům než k bydlení prodloužit na další rok. Nevyjádří-li se družstvo k žádosti nájemce o udělení souhlasu s dočasným používáním bytu nebo jeho části i k jiným účelům než k bydlení do jednoho měsíce, platí, že se dočasné používání bytu nebo jeho části povoluje.

Čl. 52

Sloučení a rozdělení družstevního bytu

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

Čl. 53

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, pokud jej vyžadují jiné právní předpisy.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí zdroje na pořízení sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného úvěru na pořízení bytů a jiných úvěrů připadajících na příslušné byty.

Část VI. ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 54

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) členská schůze samosprávy,
- e) výbor samosprávy nebo předseda samosprávy podle čl. 79 odst. 2 písm. d)

Čl. 55

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva, fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky těchto stanov a jiných právních předpisů.

Čl. 56

- 1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze osoba, 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 a je způsobilá být členem voleného orgánu družstva.
- 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, a nebyla-li výše odměny určena, ve výši obvyklé pro činnost obdobnou činnosti, která je v rámci funkce pro družstvo vykonávána.

Čl. 57

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti nebo které si k rozhodování podle stanov vyhradí.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů nebo na základě výzvy doručené všem členům orgánu podle těchto stanov.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina zúčastněných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu.

Čl. 58

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

Čl. 59

- 1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
- 2) Člen orgánu jedná nedbale, když není schopen jednat podle odst. 1, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu a nevyvodil z toho pro sebe důsledky.

Čl. 60

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva a ředitel družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva,

je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů členem orgánu nebo kandidátem do funkce v orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, má se za to, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno, pokud shromáždění delegátů s touto činností vysloví souhlas.

3) Zákaz konkurence dle tohoto článku platí rovněž pro ředitele jakožto zaměstnance družstva a pro prokuristu, je-li jmenován.

Čl. 61

1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgán usnést na hlasování tajně.

2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas, není-li dále uvedeno jinak.

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

4) V případě, že při kterémkoliv hlasování dojde k rovnosti hlasů, hlas předsedy představenstva nebo předsedy kontrolní komise není rozhodující.

5) Člen voleného orgánu může zmocnit jiného člena stejného orgánu, aby při jeho neúčasti za něho hlasoval.

Čl. 62

1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl za účasti a souhlasu všech členů orgánu.

2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.

3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 63

1) 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.

2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

3) V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří se zdrželi hlasování nebo hlasovali proti jednotlivým usnesením a o zaznamenání odchylného názoru požádali.

4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

5) Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně šedesáti dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva i prostřednictvím internetových stránek.

6) 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.

Čl. 64

Shromáždění delegátů

1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze podle zákona.

2) Do působnosti shromáždění delegátů náleží:

- a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád,
- c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky členů dalších orgánů družstva podle stanov a určit pořadí, podle kterého náhradníci, pokud jsou zvoleni, nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech,
- d) rozhodovat ve finančním plánu o výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami,
- e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrku,
- f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
- g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhodovat o použití zisku a úhradě ztráty a o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů družstva mezi členy,

- j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
- k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
- l) rozhodovat o přeměně družstva,
- m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
- n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
- o) schvalovat zprávu likvidátora a naložení s likvidačním zůstatkem,
- p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
- q) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním, a zásady pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy, zásad pro poskytnutí družstevní výpomoci střediskům bytového hospodářství a zásad o zhodnocení volných peněžních prostředků družstva, rozhodovat o pravidlech pro sestavování evidence pořadí uchazečů o družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, schvalovat výši poplatku na správu družstva podle čl. 38 odst. 4,
- r) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva,
- s) schvalovat statuty fondů,
- t) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
- u) schvalovat výši, účel, podmínky a společnost poskytující finanční služby pro poskytování úvěrů na výstavbu, opravy a modernizace bytových domů ve vlastnictví družstva,
- v) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.

3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují, to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.

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

5) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.

6) 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. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor 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.

7) 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.

8) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.

9) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje pozvánkou zaslanou všem delegátům v písemné podobě nebo se souhlasem delegáta pouze v elektronické podobě na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva a na internetových stránkách družstva. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách družstva, se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách družstva uveřejněna až do okamžiku konání shromáždění delegátů.

11) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:

- a) firmu a sídlo družstva,
- b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů, místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit,
- c) označení, zda je svoláváno řádné shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů,
- d) program shromáždění delegátů.

12) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým bodům programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn, případně celé znění nových stanov nebo návrh usnesení.

13) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým bodům programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.

14) Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

Čl. 65

1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů majících dohromady nejméně nadpoloviční většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy přítomnost delegátů majících vyšší počet hlasů.

2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují nepřítomné delegáty.

3) Každý delegát má tolik hlasů, kolik hlasů při projednávání dané záležitosti mají členové zařazení do volebního obvodu, ve kterém byl zvolen. Rozhodný je počet členů zařazených do volebního obvodu k sedmému dni předcházejícímu den, na který je svoláno shromáždění delegátů, k pozdějším změnám v počtu členů a jejich hlasů se nepřihlíží. V případě tajného hlasování má delegát jeden hlas.

4) Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. 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) Shromáždění delegátů se usnává většinou hlasů přítomných delegátů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nebo těchto stanov nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.

6) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, se shromáždění usnává většinou přítomných delegátů.

7) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se vyžaduje souhlas 3/4 všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru mají změnit tyto podmínky.

8) V případě rozhodování o:

- a) uhrazovací povinnosti,
- b) rozdělení zisku členům,
- c) zrušení družstva s likvidací,
- d) přeměně družstva

je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva, a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.

9) K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas delegátů, kteří zastupují alespoň 3/4 všech členů družstva.

10) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.

11) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.

12) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením.

13) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.

14) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:

- a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov,
- b) zrušení družstva s likvidací,
- c) přeměnu družstva,

- d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

15) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování. Představenstvo může určit další osoby, které se mohou shromáždění delegátů zúčastnit.

16) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se přímo dotýká 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 zaslou mu na adresu bydliště 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.

17) Pokud zvláštní zákon připustí rozhodování shromáždění delegátů per rollam – korespondenčně nebo pomocí technických prostředků, uskuteční se takové rozhodování podle pravidel upravených zákonem pro rozhodování členské schůze per rollam. Podrobná pravidla může stanovit představenstvo družstva.

Čl. 66

1) Představenstvo, pro následující funkční období delegátů, vytváří a zrušuje volební obvody na základě členské evidence platné k 31.12 kalendářního roku, který předchází roku, kdy uplyne funkční období delegáta a náhradníka delegáta, tak, aby průměrný počet členů volebního obvodu nepřekročil dvacet členů. Do volebního obvodu se zařazují jednotliví členi podle adresy pro doručování uvedenou v seznamu členů. Volební obvod může vzniknout na bytovém domě, ulici, obci nebo spádové oblasti. 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.

2) Za každý volební obvod je z řad členů zařazených do volebního obvodu volen jeden delegát a jeden náhradník delegáta. Funkční období je pět let a končí všem delegátům a náhradníkům delegáta stejně. Ze členů volebního obvodu se navrhuje také kandidáti do představenstva nebo kontrolní komise.

3) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O volbě 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.

4) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.

5) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo ve spolupráci s předsedou samosprávy nebo s výborem samosprávy. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.

6) 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.

7) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím určená jiná 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.

8) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.

9) 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, které 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 členy volebního obvodu, které zastupuje, o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.

10) 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.

11) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.

12) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen. Funkce delegáta i náhradníka zaniká dnem, k němuž tyto osoby přestaly být členy družstva.

13) Delegát nebo náhradník delegáta může být na shromáždění delegátů zastoupen zmocněncem pouze ve výjimečných případech, nelze-li účast delegáta nebo náhradníka delegáta zajistit z vážných důvodů, vyžaduje-li to nutná potřeba a souhlasí-li s tím členové příslušného volebního obvodu. Zmocněncem může být pouze člen družstva. Zmocněnec je oprávněn na shromáždění delegátů zastupovat jen jednoho delegáta nebo náhradníka a hlasovat dle jeho pokynů.

Čl. 67

1) Každý člen družstva, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise 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 delegátů je i jeho 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 podstatně 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.

Čl. 68

Představenstvo

1) Statutárním a výkonným orgánem družstva je představenstvo. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu družstva.

2) Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda nebo místopředseda. Při jednáních, ze kterých může vzniknout družstvu závazek, jedná předseda nebo místopředseda vždy společně s dalším členem představenstva v pořadí stanoveném představenstvem. Jedná-li společně předseda s místopředsedou, je považován místopředseda za dalšího člena představenstva

3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda nebo místopředseda a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.

4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné osoby.

Čl. 69

Představenstvo podle čl. 66 vytváří volební obvody na nejbližší volební období, zařazuje členy do jednotlivých volebních obvodů a ve spolupráci s předsedy samospráv nebo výbory samospráv organizuje volby delegátů a náhradníků delegátů.

Čl. 70

1) Představenstvo má tři členy.

2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.

3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.

4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy mělo projednat nebo odstoupení projednat představenstvo, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději tři měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu.

5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.

6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů.

7) Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou, se členy kontrolní komise nebo se zaměstnanci družstva v pracovním poměru manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci. Členem představenstva může být jen jeden zaměstnanec družstva v pracovním poměru.

8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva, popř. místopředsedu (místopředsedy).

9) Představenstvo sjednává a rozsvazuje pracovní poměr s ředitelem, ustanovuje a odvolává ho z pracovního místa vedoucího zaměstnance, je oprávněno vyhlášovat výběrovém řízení na funkci ředitele, včetně podmínek výběrového řízení a určuje jeho povinnosti, náplň práce a činnosti.

10) Ředitel je přímo podřízen představenstvu, za výkon své funkce plně odpovídá představenstvu družstva. Nemůže být členem kontrolní komise družstva.

Čl. 71

1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, pozvánkou zaslánou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva. Pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořadí jednání, k pozvánce se předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem a za přítomnosti všech členů představenstva lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.

2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

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

Čl. 72

Předseda představenstva

Předsedovi představenstva přísluší:

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
- b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami,

Čl. 73

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda představenstva:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje společně s ředitelem program jeho jednání,
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a zajišťuje plnění usnesení představenstva v součinnosti a spolupráci s ředitelem správy družstva,
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva,
- d) podepisuje s místopředsedou, případně dle pověření a platné plné moci s ředitelem, nebo s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

Čl. 74

Rozhodování o bytových otázkách

1) V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s místopředsedou, případně dalším členem představenstva, uzavírá:

- a) budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 12 písm. e),
- b) smlouvu o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 12 písm. f), popř. o bytové náhradě,
- c) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 48,
- d) smlouvu o přenechání bytu nebo nebytového prostoru do nájmu na určitou dobu podle čl. 30.

2) Předseda představenstva s místopředsedou, případně s dalším členem představenstva:

- a) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru,
 - b) dává souhlas k žádosti o podnájmu bytu nebo nebytového prostoru nebo jeho části podle ustanovení čl. 45 a čl. 50,
 - c) dává souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 51 odst. 2.
- 3) O žádosti členů podle odst. 2 rozhoduje nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
 - 4) O své činnosti podle odst. 1 a 2 informuje předseda představenstva představenstvo.

Čl. 75

Kontrolní komise

1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.

3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva a zaměstnanců družstva, jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.

4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.

5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Čl. 76

1) Kontrolní komise má tři členy.

2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.

3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.

4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měla projednat kontrolní komise, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce končí nejpozději tři měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu.

5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.

6) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů.

7) Členové kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva nebo se zaměstnanci družstva v pracovním poměru manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.

8) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě místopředsedu.

Čl. 77

1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, pozvánkou zaslánou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze. Pozvánka může být zaslána na adresu členů kontrolní komise v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání, k pozvánce se předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem a za přítomnosti všech členů kontrolní komise lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze.

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

3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 78

Samospráva

1) Samospráva je organizační jednotkou družstva, zřizuje se a ruší se rozhodnutím představenstva, které stanoví počet samospráv a okruh jejich působnosti. Samosprávě členů nájemců družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostor ekonomicky obvykle odpovídá středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 90.

2) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu členských práv vyplývajících z výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy.

3) Podle rozsahu členských práv se zařazují samostatně do:

- a) samospráv členů nájemců členy nájemce družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostor,
- b) samosprávy nebydlících členů členy, kterým nespědí právo nájmu k družstevnímu bytu nebo družstevnímu nebytovému prostoru a nejde o členy vlastníky,
- c) samosprávy vlastníků členy, kterým družstvo převedlo vlastnická práva k jednotce,
- d) společných samospráv členů nájemců a vlastníků členy podle písm. a) a c).

4) Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.

5) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze samosprávy, předseda samosprávy nebo výbor samosprávy.

6) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

Čl. 79

Členská schůze samosprávy

1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samospráv jsou všichni členové nájemci, nebydlící nebo vlastníci zařazení do okruhu jejich působnosti.

2) Členská schůze samosprávy zejména:

- a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
- b) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství,
- c) projednává výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství,
- d) volí ze svého středu předsedu samosprávy nebo členy výboru samosprávy v počtu, který sama určí,
- e) projednává a schvaluje zprávy předsedy nebo výboru samosprávy o jeho činnosti,
- f) projednává zprávy delegátů o jednání shromáždění delegátů,
- g) navrhuje představenstvu odchylný způsob úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostor oproti ustanovení čl. 33,
- h) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor a částí domu a k uzavření nájemní smlouvy nebo smlouvy obdobné, týkající se těchto prostor a částí domu a nebytových prostor, které vznikly ze společných prostor.

Čl. 80

1) Členskou schůzi samosprávy svolává předseda samosprávy nebo výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.

2) Předseda samosprávy nebo výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:

- a) jedna třetina všech členů samosprávy,
- b) představenstvo družstva,
- c) delegát samosprávy.

3) Nevyhoví-li předseda samosprávy nebo výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.

4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda samosprávy, nebo předseda výboru samosprávy nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.

5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně sedm dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech vchodech a domech v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 81

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

2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení se v takovém případě vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.

Čl. 82

1) Člen družstva se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.

2) Člen, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejích členských schůzí a může být zvolen do každého z jejích výborů. Členskou schůzi pouze jedné samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů a pouze v jedné samosprávě může sám delegáta volit.

3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů – společných členů na jedné z členských schůzí samosprávy.

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

Čl. 83

Předseda samosprávy nebo výbor samosprávy

1) Předseda samosprávy nebo výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.

2) Předseda samosprávy nebo výbor samosprávy zejména:

- a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
- b) sleduje technický stav objektů příslušného střediska bytového hospodářství a upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
- c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
- d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
- e) zajišťuje plnění rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
- f) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru,
- g) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy,
- h) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostor a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním,
- i) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
- j) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy,
- k) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 79 odst. 2, písm. h) a i),
- l) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání bytu nebo nebytového prostoru do nájmu na určitou dobu, uzavíráních podle čl. 30.

Čl. 84

Předseda samosprávy nebo členové výboru samosprávy se volí ze členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

Čl. 85

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za rok.
- 3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru informováni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jeho konáním.
- 4) Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy.
- 5) Není-li zvolen výbor samosprávy, případně předseda samosprávy, nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

Čl. 86

Pomocné orgány

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou vykonávat působnost orgánu, který je ustavil.
- 2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
- 3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
- 4) Je-li člen pomocného orgánu jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.

Čl. 87

Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda představenstva, nebo zmocněnec, kterým je osoba pověřená představenstvem (obvykle předseda samosprávy, předseda výboru samosprávy nebo na doporučení členské schůze samosprávy jiný člen výboru samosprávy).
- 2) Předseda představenstva nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

Čl. 88

Ředitel

- 1) Běžnou činnost družstva v postavení vedoucího zaměstnance vykonává ředitel.
- 2) Ředitel je v pracovním poměru k družstvu. Ředitele ustanovuje do pracovního místa vedoucího zaměstnance a odvolává představenstvo družstva. Pro ustanovení, odvolání nebo vzdání se pracovního místa vedoucího zaměstnance platí ustanovení zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce v platném znění (dále jen zákoník práce). Ředitel z postavení vedoucího zaměstnance, plně zodpovídá za všechna svá rozhodnutí vyplývající z jeho funkce, na základě platného pověření a zmocnění z platné plné moci.
- 3) Ředitel je zmocněn samostatně zastupovat a činit za družstvo jeho jménem všechny právní úkony zejména pak:
 - a) v oblasti závazkových vztahů, při zajišťování provozu bytových domů a dalších nemovitostí ve vlastnictví nebo správě družstva,
 - b) ve vztahu k nájemcům nebo vlastníkům jednotek,
 - c) před správními orgány,
 - d) před soudy,
 - e) ve všech věcech v oblasti pracovně právní.
- 4) Povinnosti ředitele:
 - a) plnit úkoly uložené představenstvem družstva,
 - b) zajišťovat plnění pracovních úkolů zaměstnanců družstva,
 - c) účastnit se na pozvání schůzí představenstva družstva a kontrolní komise,
 - d) předkládat představenstvu družstva ke schválení všechny zásadní dokumenty zejména:
 1. zprávy o činnosti družstva,
 2. návrhy koncepce rozvoje družstva a hospodářského plánu,
 3. návrh řádné účetní závěrky, použití zisku nebo úhradě ztráty,
 4. zprávy o provedených kontrolách prováděných správními orgány, včetně výsledků, zjištěných nedostatků a opatření k jejich odstranění,
 5. návrh výše nájemného bytů nebo nebytových prostorů a úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním,
 6. návrhy vnitropodnikových předpisů,
 - e) plnit povinnosti vedoucího zaměstnance podle zákoníku práce,
 - f) vydávat organizační řád,

- g) zajišťovat řádnou evidenci veškeré korespondence, včetně zápisů a podkladů z jednání představenstva a shromáždění delegátů,
- h) zajišťovat řádnou evidenci příkazů a směrnic představenstva a ředitele družstva,
- i) na základě součinnosti v přípravě podkladů pro jednání představenstva, provádět s předsedou představenstva korekturu zápisu, včetně znění jednotlivých usnesení k projednávanému programu.
 - 5) Ředitel podepisuje samostatně veškeré písemnosti podle odst. 3.
 - 6) Právní úkony v oblasti dispozice s nemovitým majetkem družstva je oprávněn podepisovat společně s předsedou nebo místopředsedou představenstva, popřípadě s dalším členem představenstva.
 - 7) Za výkon své funkce ředitel odpovídá představenstvu družstva. Nemůže být členem kontrolní komise družstva.
 - 8) Ředitel společně s předsedou představenstva připravuje program a podklady pro jednání představenstva a Shromáždění delegátů.

Část VII. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 89 Financování činnosti družstva

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

Čl. 90 Bytové hospodaření

1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.

2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostor vyjma poplatku na správu družstva podle čl. 38 odst. 4, z nájemného z ostatních bytů nebo nebytových prostor domě ve výši stanovené představenstvem družstva, z úhrad za plnění spojená s užíváním bytů nebo nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu a v domě nevznikla právnická osoba - společenství vlastníků jednotek.

3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Ztráta se přednostně uhradí z nerozděleného zisku, z fondu dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných) nebo ze statutárního fondu bytového hospodářství, které jsou evidovány na příslušném středisku bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených zdrojů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nebo k němu příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích). Zisk po zdanění se převede do statutárního fondu bytového hospodářství. Zisk lze rozdělit mezi členy samosprávy, a to v poměru výše jejich splněných členských vkladů, nenavrhne-li členská schůze samosprávy jinak.

Čl. 91 Ostatní hospodaření

1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby aj.) získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených podle čl. 38 odst. 4 členy - nájemci družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostor, z odměn od vlastníků bytů nebo nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu a pozemku podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů a z finančních výnosů.

2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.

3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zisk po zdanění použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k úhradě ztráty z minulých let, k přidělení do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů. Zisk lze rozdělit mezi členy, a to v poměru výše jejich splněných členských vkladů, nerozhodne-li shromáždění delegátů jinak.

4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:

- a) z nerozděleného zisku z minulých let,
- b) z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
- c) z fondu dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných) evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu),
- d) rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených zdrojů),
- e) ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
- f) kombinací výše uvedených způsobů.

Čl. 92

Fond družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, sociální fond, příp. další zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
- 4) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích), fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby a dlouhodobá záloha a v případě, že tak rozhodne představenstvo, i fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 93

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 podle čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo. Další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací) se dále evidují podle bytů nebo nebytových prostor, jejichž pořízení nebo technické zhodnocení bylo z těchto vkladů hrazeno.

Čl. 94

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku evidovaných na těchto střediscích.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Čl. 95

Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy, je-li se členem, jehož vklad má být takto vytvořen, uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, a jsou-li tyto zdroje použity na technické zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu, příp. jiného dlouhodobého hmotného majetku evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 16 odst. 3.
- 2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, s technickým zhodnocením domu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu, příp. jiného dlouhodobého hmotného majetku (dále jen "investiční výdaje"). Fond se použije k úhradě ztráty vzniklé převodem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, a dále při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 96

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami jistiny úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy při úhradě technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu, není-li se členem uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 95 odst. 1.
- 2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s družstevní výstavbou a dalších investičních výdajů. Fond se snižuje při převodu bytu podle jiného právního předpisu.

Čl. 97

Doplňkový fond družstevní výstavby

- 1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů dlouhodobého hmotného majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účtne odpisuje.

2) Fond se používá na úhradu investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při převodu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, podle jiného právního předpisu v těch případech, kdy se nabyvatel s převodem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru stává současně spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

Čl. 98

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16

1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady podle čl. 16.

2) Fond nebo jeho část evidovaná na střediscích ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty těchto středisek, a na pořízení dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku evidovaného na těchto střediscích nebo na technické zhodnocení tohoto majetku. Fond nebo jeho část evidovaná na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty tohoto střediska nebo na úhradu investičních výdajů tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

Čl. 99

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1) Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

2) Dlouhodobá záloha se používá na úhradu oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na investiční výdaje, zejména rekonstrukce a modernizace bytového domu.

3) Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy podrobně upravují vnitřní předpisy družstva schválené shromážděním delegátů.

4) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 14 odst. 4, převádějí se při úhradě investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 15.

5) Zálohu nebo její část lze členu nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

Čl. 100

Sociální fond

1) Sociální fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.

2) Fond se používá na úhradu osobních sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s vnitřními předpisy družstva.

3) Fond nelze rozdělit mezi členy.

Část VIII.

ZRUŠENÍ A LIKVIDACE

Čl. 101

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

Čl. 102

1) O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.

2) Rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být osvědčeno 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.

Čl. 103

1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže družstvo:

- a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek,
- b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem,
- c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se,
- d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel,
- e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy,
- f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem,
- g) provozuje činnost, která je v rozporu se zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.

2) V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.

Čl. 104

1) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.

2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

Čl. 105

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 4) 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.

Část IX. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 106

Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.

Čl. 107

Podněty členů

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

Čl. 108

Doručování

- 1) Družstvo může k doručení písemnosti členům použít podnik provozující poštovní služby na území České republiky (dále jen pošta), člena orgánu družstva nebo zaměstnance družstva nebo veřejnou datovou síť, pokud o to člen družstva písemně požádá.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami nebo vnitřními předpisy družstva.
- 3) Doručení písemnosti, která se členu nedoručuje podle odst. 2, se považuje za dodanou uplynutím lhůty:
 - a) pěti kalendářních dní po předání zásilky poště,
 - b) jednoho dne po vložení zásilky v místě určeném v poštovní adrese člena do domovní schránky, která je označena jménem a příjmením člena, příjmením člena nebo u níž lze předpokládat, že ji člen zřídil,
 - c) jednoho dne po odeslání písemnosti veřejnou datovou sítí.
- 4) Při doručení písemností prostřednictvím pošty se doručení doporučeným dopisem rozumí doporučená zásilka s dodejkou a za doručení do vlastních rukou se rozumí dodání do vlastních rukou výhradně jen adresáta.
- 5) Povinnost družstva doručit písemnost podle odst. 2 je splněna dnem, který následuje po dni, kdy pošta písemnost doručí nebo kdy ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou.
- 6) Povinnost družstva doručit písemnost podle odst. 2 členem orgánu družstva nebo zaměstnancem družstva je splněna dnem, který následuje po dni, kdy:
 - a) člen den převzetí nebo odmítnutí převzetí svým podpisem potvrdil na výzvě k vyzvednutí zásilky v sídle družstva (dále jen výzva) nebo na stejnopisu písemnosti,
 - b) uplyne lhůta pro doručení, která je vyznačená na výzvě a která nesmí být kratší pěti pracovních dní po dni vložení výzvy do domovní schránky člena podle odst. 3 písm. b).

Čl. 109

Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, 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 určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část X.
PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 110

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

2) Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí po uplynutí doby stanovené dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.

3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov, je-li to pro členy výhodnější.

Čl. 111

Tyto stanovy přijalo shromáždění delegátů dne 24.11.2021 a nabývají účinnosti okamžikem přijetí.

Členská evidence

Položka	2020	2019	2018	2017	2016
počet členů družstva	529	557	560	573	588
nájemci družstevních bytů	353	449	478	484	501
vlastníci bytů převedených družstvem	164	92	72	79	77
ostatní	12	16	10	10	10
zánik členství	28	3	13	15	20
vystoupení	1	0	2	1	0
dohoda	25	3	9	15	13
vyloučení	0	0	0	2	2
ostatní	2	0	2	0	5
vznik členství	0	0	0	3	0

Bytová evidence

Položka	2020	2019	2018	2017	2016
počet bytových domů	95	95	93	93	92
počet družstevních domů	15	17	20	21	21
počet domů, kde je družstvo spoluvlastníkem	32	35	31	30	32
počet domů převedených do vlastnictví	61	56	57	57	57
počet domů, které družstvo převzalo do správy	10	10	8	7	6
počet domů bez vzniku společenství vlastníků	7	6	6	6	5
počet spravovaných společenství vlastníků	64	60	59	58	58
počet společenství vlastníků, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu	10	6	6	6	6
počet domů, které odešly ze správy družstva	1	1	1	0	0
počet spravovaných bytů	1 195	1 195	1 145	1 137	1 133
počet bytů ve vlastnictví družstva	360	457	487	494	513
počet bytů v domech ve vlastnictví družstva	86	125	152	156	156
počet bytů v nájmu nečlenů družstva	7	7	8	8	8
počet bytů převedených družstvem do vlastnictví člena	664	567	537	530	511
počet bytů převzatých do správy	175	175	125	113	109
počet bytů, u kterých byla ukončená správa	4	4	4	0	0

9. Schválení účetní závěrky za rok 2020

9.1 Rozvaha

Ozn.	Položka	Účetní období						
		2020			2019	2018	2017	2016
		Brutto	Korekce	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	1 009	0	11 998	17 537	24 370	29 066	31 466
B.	Stálá aktiva ř. B.I.+B.II.+B.III.	185	171	100 907	137 069	138 599	141 437	141 155
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	374	- 339	35	52	69	86	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	906	833	96 972	128 059	130 425	133 497	135 648
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	903	0	3 900	8 958	8 105	7 854	5 507
C.	Oběžná aktiva ř. C.II.1.+C.II.2.+C.IV.	663	0	22 641	16 815	20 863	26 919	46 181
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	454	0	8 446	7 260	8 129	11 457	10 519
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	21	0	5 016	5 518	7 156	8 554	17 647
C.IV.	Peněžní prostředky	188	0	9 179	4 037	5 578	6 908	18 015
D.	Časové rozlišení aktiv	- 452	0	- 452	1 275	1 479	1 521	2 889
AKT	AKTIVA CELKEM ř. A.+B.+C.+D.	406	171	135 094	172 696	185 311	198 943	221 691
A.	Vlastní kapitál ř. A.I.A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.			100 352	131 582	132 539	135 515	136 965
A.I.	Základní kapitál			12 147	15 593	15 888	16 371	16 985
A.II.	Ážio a kapitálové fondy			86 438	114 325	115 055	117 322	118 489
A.III.	Fondy ze zisku			1 744	1 768	1 795	1 464	1 239
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)			0	0	0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. AKT-(A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+B.+C.+D.)			23	- 104	- 199	358	252
B.+C.	Cizí zdroje ř. B.+C.			32 785	38 916	50 487	60 902	81 778
B.	Rezervy			0	0	0	80	40
C.	Závazky ř. C.I.+C.II.+C.III.			32 785	38 916	50 487	60 822	81 738
C.I.	Dlouhodobé závazky ř. C.I.2.+C.I.3.+C.I.9.			23 988	29 659	39 526	46 980	50 803
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím			11 871	16 704	23 392	28 806	32 402
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy			6 432	8 930	9 361	8 972	11 162
C.I.9.	Závazky - ostatní			5 685	4 025	6 773	9 202	7 239
C.II.	Krátkodobé závazky ř. C.II.2.+C.II.3.+C.II.4.+C.II.8.			8 797	9 257	10 961	13 842	30 935
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím			2 483	2 991	4 416	5 188	4 948
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy			2 940	3 914	4 153	3 819	14 991
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů			196	120	230	216	161
C.II.8.	Závazky ostatní			3 178	2 232	2 162	4 619	10 835
C.III.	Časové rozlišení pasiv			0	0	0	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv			1 957	2 198	2 285	2 526	2 948
PAS	PASIVA CELKEM ř. A.+B.+C.+D.			135 094	172 696	185 311	198 943	221 691

9.2 Výkaz zisku a ztráty

Ozn.		2020	2019	2018	2017	2016
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	8 563	8 472	8 854	8 998	9 425
A.	Výkonová spotřeba ř. A.2.+A.3.	4 915	5 189	4 957	7 181	8 347
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3 630	3 605	3 840	3 960	4 525
A.3.	Služby	1 285	1 584	1 117	3 221	3 822
D.	Osobní náklady	4 384	4 290	4 279	4 292	3 987
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	137	182	188	171	171
III.	Ostatní provozní výnosy	6 160	7 605	9 508	4 811	5 026
F.	Ostatní provozní náklady	5 454	6 705	9 312	2 018	2 369
PVH	Provozní výsledek hospodaření (+/-) ř. I.+III.-(A.+D.+E.+F.)	- 167	- 289	- 374	147	- 423
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	5 251	371	344	324	3 279
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	5 057	148	151	151	2 694
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0	0	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	599	798	1 030	1 363	1 715
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0	0	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	553	768	998	1 255	1 504
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0	0	3	0
K.	Ostatní finanční náklady	50	50	50	65	118
FVH	Finanční výsledek hospodaření (+/-) ř. IV.+V.+VI.+VII.-(G.+H.+I.+J.+K.)	190	203	175	218	678
VHPZ	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) ř. PVH+FVH	23	- 86	- 199	365	255
L.	Daň z příjmů	0	18	0	7	3
VH	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ř. VHPZ-L.	23	- 104	- 199	358	252
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0	0	0	0
VHUO	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	23	- 104	- 199	358	252
CO	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +VI.+VII.	20 573	17 244	19 736	15 499	19 445

9.3 Přiznání k dani z příjmu právnických osob

Název	2020	2019	2018	2017	2016
Hospodářský výsledek před zdaněním	22 653,80	-86 332,19	-198 701,04	365 010,00	255 068,67
Částky zvyšující výsledek hospodaření	2 747	102 340	1 861	0	0
Výdaje neuznané za výdaje vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmu	78 454	73 501	62 953	86 013	79 361
služby	20 441	17 769	15 237	17 055	19 499
provozní náklady	58 013	55 732	47 716	55 969	59 862
finanční náklady	0	0	0	12 989	0
Rozdíl, o který účetní odpis majetku převyšuje daňový odpis tohoto majetku	0	1 586	0	0	0
Náklady k osvobozeným příjmům	11 999 866	2 631 734	1 309 340	11 275 828	13 011 650
Příjmy osvobozené od daně	12 016 942	2 629 162	1 249 779	11 588 588	13 329 700
Částky snižující výsledek hospodaření	0	0	0	102 159	0
Částky, o které lze snížit výsledek hospodaření	0	0	77 334	0	0
Rozdíl, o který daňový odpis majetku převyšuje účetní odpis tohoto majetku	24 980	0	11 492	0	0
Základ daně	61 799	93 667	-163 152	36 104	16 380
Odečet daňové ztráty	61 000	0	0	0	0
Základ daně po úpravě	799	93 667	0	36 104	16 380
Základ daně (zaokrouhlený na celé tisícikoruny dolů)	0	93 000	0	36 000	16 000
Sazba daně	0,19 %	0,19 %	0,19 %	0,19 %	0,19 %
Daň	0	17 670	0	6 840	3 040

10. Projednání a schválení návrhu rozdělení hospodářského výsledku

Návrh na rozdělení zisku

Zisk za rok 2020 k rozdělení	22 653,80
z toho	
přidělit do nedělitelného fondu (422 10)	22 653,80
	0,00

11. Projednání a schválení finančního plánu roku 2021

Finanční plán

Účet	Název	2021			2020						2019	2018	2017	2016
		Správa		Celkem	Správa		BH		Celkem		Celkem			
		Plán	BH		Plán	Skut.	Plán	Skut.	Plán	Skut.	Skut.	Skut.	Skut.	Skut.
501	Spotřební materiál	79	80	159	90	83	110	24	200	107	185	147	224	165
502	Spotřeba energie	104	3 500	3 604	95	99	3 300	3 424	3 395	3 523	3 419	3 693	3 736	3 954
511	Opravy a údržba	15	1 200	1 215	10	6	1 000	769	1 010	775	1 041	608	2 506	3 222
512	Cestovné	1	0	1	1	0	0	0	1	0	1	1	1	1
513	Náklady na reprezentaci	10	0	10	15	9	0	0	15	9	16	12	15	16
518	Ostatní služby	324	0	324	315	328	145	174	460	502	526	496	700	580
521	Mzdové náklady	1 910	1 200	3 110	1 910	1 950	1 000	938	2 910	2 888	2 810	2 707	2 735	2 480
523	Funkcionářské odměny	329	160	489	385	385	250	252	635	637	570	544	501	526
524	Zákonné pojištění	735	12	747	718	675	187	124	905	799	849	969	994	879
527	Zákonné socialní náklady	77	0	77	60	62	0	0	60	62	62	59	62	65
531	Daň silniční	2	0	2	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1
532	Daň z nemovitosti	23	125	148	20	23	175	172	195	195	198	200	211	213
538	Ostatní daně	0	0	0	2	2	0	0	2	2	2	2	2	2
541	Zůstatková cena prodaného majetku	0	0	0	0	- 11	0	0	0	- 11	37	1	16	0
543	Dary	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
544	Smluvní sankce	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
545	Ostatní pokuty a penále	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
547	Mimořádné provozní náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	7
548	Ostatní provozní náklady	498	50	548	242	201	4 835	5 063	5 077	5 264	6 465	9 185	1 745	2 107
551	Odpisy	137	0	137	137	137	0	0	137	137	182	188	171	171
552	Tvorba rezerv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- 80	40	40
559	Tvorba a zúčtování opravných položek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
561	Prodané cenné papíry a podíly	2 500	0	2 500	6 058	5 057	0	0	6 058	5 057	147	150	151	2 695
562	Úroky	0	272	272	0	0	560	553	560	553	768	998	1 255	1 503
568	Ostatní finanční náklady	37	13	50	35	37	13	13	48	50	50	50	65	118
582	Škody	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
591	Daň z příjmu běžné činnosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0	7	3
593	Daň z příjmu mimořádné činnosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
599	Vnitropodnikové náklady	0	329	329	0	0	250	267	250	267	258	283	298	300
N	Náklady celkem	6 781	6 941	13 722	10 094	9 044	11 825	11 773	21 919	20 817	17 607	20 217	15 439	19 048
602	Služby	3 294	5 376	8 670	3 098	2 976	5 524	5 585	8 622	8 561	8 471	8 854	8 999	8 970
641	Tržby dlouhodobý majetek	0	0	0	60	65	0	0	60	65	121	31	729	6
644	Smluvní pokuty	0	0	0	0	4	0	0	0	4	49	89	196	35
646	Výnosy z odepsaných pohledávek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
648	Ostatní provozní výnosy	260	1 280	1 540	302	469	5 737	5 622	6 039	6 091	7 350	9 379	3 885	4 985
649	Mimořádné provozní výnosy	25	0	25	0	0	0	0	0	0	85	9	0	0
661	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	2 500	0	2 500	6 334	5 058	0	0	6 334	5 058	148	150	138	3 094
662	Úroky	21	285	306	31	34	564	566	595	600	798	1 030	1 363	1 715
665	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	352	0	352	21	194	0	0	21	194	223	193	185	185
688	Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
699	Vnitropodnikové výnosy	329	0	329	250	267	0	0	250	267	258	283	298	313
VH	Výnosy celkem	6 781	6 941	13 722	10 096	9 067	11 825	11 773	21 921	20 840	17 503	20 018	15 797	19 303
V	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	0	0	0	2	23	0	0	2	23	- 104	- 199	358	255

12. Projednání a schválení volebního řádu

Návrh volebního řádu

Shromáždění delegátů pro volbu členů představenstva a kontrolní komise ZÍTRKU, stavebního bytového družstva, IČ: 000 50 032 konaného dne 24. listopadu 2021 v restauraci Bílý dům v Moravských Budějovicích

- 1) V souladu se stanovami a jednacím řádem, shromáždění delegátů volí členy představenstva a kontrolní komise veřejným hlasováním váhou hlasů delegátů.
- 2) Za členy představenstva a kontrolní komise mohou být zvoleni pouze členové družstva starší 18 let, kteří splňují podmínky v rozsahu zákona 89/2012 Sb., zákona 90/2012 Sb. a dalších zvláštních zákonů, včetně řádného plnění povinností člena družstva dle stanov.
- 3) Členi představenstva nemohou být mezi sebou, se členy kontrolní komise nebo zaměstnanci družstva v pracovním poměru manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členem představenstva může být jen jeden zaměstnanec družstva v pracovním poměru.

- 4) Členi kontrolní komise nemohou být mezi sebou, se členy představenstva nebo zaměstnanci družstva v pracovním poměru manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členem kontrolní komise nemůže být zaměstnanec družstva v pracovním poměru.
- 5) Počet členů představenstva jsou 3.
- 6) Počet členů kontrolní komise jsou 3.
- 7) Kandidáti budou voleni podle sestavené kandidátky v abecedním pořadí.
- 8) V případě, že počet navržených kandidátů do jednotlivých orgánů je stejný jako počet členů orgánu v bodu 5 a 6, je možné o orgánu hlasovat jako celku.
- 9) Navržení kandidáti jsou zvoleni, pokud pro ně hlasovali přítomní delegáti s nadpoloviční většinou hlasů.
- 10) Pokud bude v průběhu voleb zvolen počet členů podle bodu 5 a 6 volba končí a o zbývajících kandidátech se již nevolí.
- 11) Pokud po provedené volbě všech kandidátů nebude zvolený počet členů podle bodu 5 a 6, volí se zbývající členové představenstva nebo kontrolní komise znovu z dosud nezvolených kandidátů v pořadí podle počtu hlasů, dosažených v prvním kole.
- 12) V případě, že se shromáždění delegátů usnese na tajném hlasování, bude tajné hlasování provedeno volebním lístkem, který obdrží delegát při prezenci, a každý delegát má jeden hlas.
- 13) K provedení tajných voleb se použije schránka, která musí být zapečetěna a umístěna tak, aby byla zajištěna tajnost hlasování.
- 14) Volbu provede delegát tak, že ve volebním lístku:
 - a) souhlasí-li s navrženým kandidátem, neprovede u jeho jména a příjmení žádnou úpravu,
 - b) nesouhlasí-li s navrženým kandidátem, přeškrtně na volebním lístku jeho jméno a příjmení vodorovnou čarou.
- 15) Odevzdaný volební lístek je neplatný, je-li na něm proveden jiný zásah či úprava, než je uvedena v bodě 14 tohoto volebního řádu.
- 16) Navržení kandidáti na členy představenstva a kontrolní komise jsou zvoleni, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných delegátů. O zvolení navržených kandidátů do orgánů rozhoduje pořadí podle počtu získaných hlasů. Při shodném počtu hlasů u dvou nebo více kandidátů, rozhoduje abecední pořadí na kandidátce při veřejné volbě nebo abecední pořadí na volebním lístku při tajné volbě.
- 17) V případě, že tajnou volbou nedojde ke zvolení počtu členů podle bodu 5 a 6, provede se volba zbývajících členů orgánů z dosud nezvolených kandidátů veřejným hlasováním podle bodů 7 až 10.
- 18) Výsledky voleb vyhláší předseda volební komise. Výsledky voleb jsou zaznamenány v protokolu, který podepíše všichni členové volební komise. Do protokolu se uvede:
 - a) den a místo konání voleb, včetně času zahájení a ukončení volby,
 - b) počet hlasů přítomných delegátů,
 - c) počet hlasů delegátů, kteří souhlasili s navrženým delegátem,
 - d) počet hlasů delegátů, kteří nesouhlasili s navrženým delegátem,
 - e) počet hlasů delegátů, kteří se zdrželi hlasování,
 - f) počet vydaných volebních lístků,
 - g) počet odevzdaných volebních lístků,
 - h) počet platných volebních lístků,
 - i) počet neplatných volebních lístků,
 - j) složení představenstva a kontrolní komise,
 - k) podpisy členů volební komise,
 - l) obsah oznámení, připomínek a návrhů ke kandidátům i k volbám, jak bylo o nich rozhodnuto,
 - m) provedený způsob volby.

Tento volební řád vstupuje v platnost a účinnost po jeho schválení a je závazný pouze pro shromáždění delegátů, které je schválilo.

13. Volba členů představenstva a kontrolní komise

13.1 Kandidátní listina pro volbu členů představenstva

Krejča Ladislav
Prokop Jiří

Sedlák Josef

13.2 Kandidátní listina pro volbu členů kontrolní komise

Julinová Lenka
Klečatský František
Šprincel Marek

V Moravských Budějovicích, dne 05.11.2021



.....
František Kuchařík
předseda představenstva



.....
Ladislav Krejča
mistopředseda představenstva