



**Stavební bytové družstvo Vítkovice**  
Daliborova 54, 709 71, Ostrava-Mariánské Hory  
zapsáno u KS v Ostravě, OR oddíl Dr XXII, vložka 8  
IČO 00050806, DIČ CZ00050806

## Stanovy Stavebního bytového družstva Vítkovice

### Obsah

část	článek	název	str.
<b>I.</b>		<b>Základní ustanovení</b>	
	1.	Právní podmínky	4
	2.	Účel činnosti družstva	4
<b>II.</b>		<b>Činnost družstva</b>	
	3.	Předmět činnosti	4
<b>III.</b>		<b>Členství v družstvu</b>	
	4.	Podmínky vzniku členství	5
	5.	Druhy členství	6
	6.	Spoluvlastnictví družstevního podílu	6
	7.	Společné členství manželů	6
	8.	Vícečetné členství	6
	9.	Členská práva	7
	10.	Členské povinnosti	7
	11.	Přeměna členství	8
	12.	Zánik členství	8
	13.	Dohoda o zániku členství	8
	14.	Vystoupení z družstva	8
	15.	Vyloučení člena z družstva	9
	16.	Obnova členství	10
	17.	Seznam členů	10
<b>IV.</b>		<b>Vklady členů</b>	
	18.	Základní členský vklad	10
	19.	Požizovací další členský vklad	11
	20.	Dodatečný další členský vklad	11
<b>V.</b>		<b>Družstevní podíl a jeho vypořádání</b>	
	21.	Družstevní podíl	11
	22.	Rozdělení družstevního podílu	11
	23.	Splynutí družstevních podílů	12
	24.	Převod družstevního podílu	12
	25.	Přechod družstevního podílu	12
	26.	Vypořádací podíl	12
	27.	Splatnost vypořádacího podílu	12
<b>VI.</b>		<b>Nájem bytu (nebytového prostoru)</b>	
	28.	Podmínky práva na uzavření nájemní smlouvy	13

<b>část</b>	<b>článek</b>	<b>název</b>	<b>str.</b>
	29.	Vznik nájmu bytu (nebytového prostoru)	13
	30.	Práva a povinnosti nájemce	13
	31.	Práva a povinnosti pronajímatele	14
	32.	Údržba, vady a opravy bytu a společných částí domu	14
	33.	Stavební úpravy	15
	34.	Výše a splatnost nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru)	16
	35.	Vyúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru)	16
	36.	Společný nájem manželů	17
	37.	Společný nájem rozvedených manželů jako podílových spoluvlastníků družstevního podílu	17
	38.	Společný nájem dědiců jako podílových spoluvlastníků družstevního podílu	17
	39.	Užívání bytu po zániku společného nájmu manželů	18
	40.	Podnájem bytu (části bytu)	18
	41.	Výměna bytu	18
	42.	Zánik nájmu a odevzdání bytu	18
	43.	Nájem nebytových prostor	19
	44.	Zajištění řádného využití bytů	19
	45.	Sloučení a rozdělení bytu	19
<b>VII.</b>		<b>Orgány družstva</b>	
	46.	Systém vnitřní struktury družstva	19
	47.	Podmínky zvolení člena orgánu družstva	19
	48.	Podmínky zvolení člena představenstva a kontrolní komise	20
	49.	Pravidla jednání členů orgánů družstva (povinnosti člena orgánu)	20
	50.	Pravidla jednání při střetu zájmů	20
	51.	Smlouva o výkonu funkce člena orgánu	21
	52.	Pravidla jednání orgánů družstva	21
	53.	Společná ustanovení o jednání orgánů	21
	54.	Shromáždění delegátů	21
	55.	Působnost shromáždění delegátů	22
	56.	Svolání shromáždění delegátů	22
	57.	Jednání shromáždění delegátů	23
	58.	Náhradní shromáždění delegátů	24
	59.	Pravidla pro zařazení členů družstva do volebních obvodů	24
	60.	Neplatnost usnesení shromáždění delegátů	25
	61.	Představenstvo	25
	62.	Působnost představenstva	25
	63.	Jednání za družstvo	26
	64.	Člen představenstva	26
	65.	Jednání představenstva	27
	66.	Kontrolní komise	27
	67.	Působnost kontrolní komise	27
	68.	Člen kontrolní komise	27
	69.	Jednání kontrolní komise	28
	70.	Samospráva	28

<b>část</b>	<b>článek</b>	<b>název</b>	<b>str.</b>
	71.	Členská schůze samosprávy	28
	72.	Působnost členské schůze samosprávy	29
	73.	Jednání samosprávy	29
	74.	Člen samosprávy	30
	75.	Výbor samosprávy	30
	76.	Působnost výboru samosprávy	30
	77.	Střet zájmů	31
	78.	Jednání výboru samosprávy	31
	79.	Pomocné orgány	31
<b>VIII.</b>		<b>Hospodaření družstva</b>	
	80.	Financování činnosti družstva	31
	81.	Bytové hospodaření	32
	82.	Ostatní hospodaření	32
	83.	Základní kapitál	32
	84.	Fondy družstva	32
	85.	Nedělitelný (rezervní) fond	33
	86.	Fond pořizovacích dalších členských vkladů	33
	87.	Fond družstevní výstavby	33
	88.	Fond dodatečných dalších členských vkladů	33
	89.	Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice	33
<b>IX.</b>		<b>Zrušení a likvidace družstva</b>	
	90.	Rozhodnutí o zrušení družstva	34
	91.	Zrušení družstva soudem	34
	92.	Likvidace družstva	34
	93.	Likvidační zůstatek	34
<b>X.</b>		<b>Společná, přechodná a závěrečná ustanovení</b>	
	94.	Společná ustanovení	34
	95.	Přechodná ustanovení	35
	96.	Právní režim	35
	97.	Účinnost	35

## **Část I. Základní ustanovení**

### **Článek 1. Právní podmínky**

1. Firma:  
Stavební bytové družstvo Vítkovice.
2. Sídlo:  
Ostrava-Mariánské Hory, Daliborova 54, PSČ 709 71.
3. Veřejný rejstřík:  
Stavební bytové družstvo Vítkovice (dále jen „družstvo“) je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, v oddílu Dr XXII, číslo vložky 8 a má přiděleno identifikační číslo (IČ: 000 50 806).
4. Právní poměry:  
Družstvo je právnickou osobou (obchodní korporací), vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
5. Základní kapitál:  
Základní kapitál družstva je tvořen základními členskými vklady členů družstva.
6. Ručení:  
Členové družstva neručí za závazky družstva.
7. Informační deska:  
Dnem účinnosti stanov je zřízena informační deska družstva, která je přístupná členům družstva prostřednictvím internetových stránek [sbd-vitkovice.cz](http://sbd-vitkovice.cz), a dále v sídle družstva.

### **Článek 2. Účel činnosti družstva**

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo 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.

## **Část II. Činnost družstva**

### **Článek 3. Předmět činnosti**

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:
  - a) činnost za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, spočívající v:
    - organizování přípravy a provádění, popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domů a nebytových prostor;
    - provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
    - zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
    - uzavírání smluv o nájmu, popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytů, příp. nebytových prostor, které jsou v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva a bytové družstvo je

- poskytlo do nájmu členům bytového družstva, kteří se osobně, nebo prostřednictvím právních předchůdců na jejich pořízení podíleli členským vkladem;
- b) činnost za účelem správy domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob (podnikání), spočívající především v:
- realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva;
- c) podnikání v jiných činnostech povolených živnostenským úřadem, v rozsahu neohrožujícím uspokojování bytových potřeb svých členů, zejména:
- vodoinstalatérství;
  - výroba, instalace a opravy ústředního vytápění a větrání;
  - zednictví;
  - technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany;
  - činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.
  - montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení

### **Část III. Členství v družstvu**

#### **Článek 4. Podmínky vzniku členství**

1. Členem družstva se může stát pouze zletilá fyzická osoba, která se zavázala dnem vzniku členství k dodržování stanov 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 nemá na území České republiky trvalý pobyt.
3. Členství v družstvu vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
  - a) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí na základě písemné přihlášky a zaplacení základního členského vkladu ve výši 300,- Kč, a zápisného dle platného sazebníků poplatků, nebo
  - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
4. Členství právnických osob je vyloučeno bez výhrad. Členství podnikajících fyzických osob (podnikatelů) je vyloučeno v případě, je-li předmětem činnosti jejich podnikání obdobná činnost jako činnost družstva dle čl. 3 odst. 2 písm. a) a b) těchto stanov.
5. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí za člena musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství, vymezení jeho družstevního podílu a vymezení členského vkladu. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného a základního členského vkladu. Podpis uchazeče na přihlášce musí být ověřen oprávněným pracovníkem družstva.
6. Představenstvo je povinno rozhodnout o přijetí za člena nejpozději do 30 dnů po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena.
7. Proti rozhodnutí představenstva o nepřijetí za člena může uchazeč podat odvolání, a to prostřednictvím kontrolní komise ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí. O odvolání rozhodne shromáždění delegátů družstva na nejbližším zasedání.
8. Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči, kterého nepřijalo za člena, ve lhůtě 30 dnů ode dne rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí odvolání. Proti rozhodnutí shromáždění delegátů se nelze odvolat.
9. Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.
10. Členství v družstvu není spojeno s výkonem pracovního poměru k družstvu a zánikem pracovního poměru nezaniká členství v družstvu.

## **Článek 5. Druhy členství**

1. Druhy členství:
  - a) výlučné (individuální) členství fyzické osoby;
  - b) společné členství manželů;
  - c) vícečetné členství fyzické osoby;
  - d) společné členství rozvedených manželů jako podílových spoluvlastníků družstevního podílu;
  - e) společné členství dědiců jako podílových spoluvlastníků družstevního podílu.

## **Článek 6. Spoluvlastnictví družstevního podílu**

1. Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví dvou a více osob pouze v těchto případech:
  - a) společné členství manželů;
  - b) nedojde-li do tří let od zániku společného jmění k vypořádání družstevního podílu, který byl dříve součástí společného jmění, ani dohodou, ani nebyl podán návrh na vypořádání rozhodnutím soudu;
  - c) nedojde-li k dohodě dědiců a soud potvrdí dědicům nabytí dědictví podle dědických podílů.
2. Jiné spoluvlastnictví družstevního podílu, než uvedené v čl. 6. odst. 1 těchto stanov, je vyloučeno.

## **Článek 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. Manželé mají při hlasování v orgánech družstva společně 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 společně odvozeno nájemní právo od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela (manželky), od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého z manželů.
5. Výlučné členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá individuální členství druhého z manželů.
6. Společné členství manželů zaniká:
  - a) vypořádáním společného jmění manželů;
  - b) uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
  - c) rozhodnutím soudu;
  - d) písemnou dohodou manželů;
  - e) smrtí jednoho z bývalých manželů;
  - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

## **Článek 8. Vícečetné členství**

1. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
2. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu (např. z titulu dědění atp.).

## **Článek 9. Členská práva**

1. 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 se zaváže, že zvolenou funkci bude vykonávat s potřebnou znalostí a pečlivostí;
  - c) obracet se s návrhy a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány samosprávy družstva a se stížnostmi na kontrolní komisi družstva a být informován o jejich vyřízení;
  - d) nahlížet do seznamu členů družstva a seznamu delegátů. Na základě písemné žádosti a za úhradu nákladů má právo na:
    - opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají,
    - opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen;
  - e) uzavřít smlouvu o nájmu bytu (pokud z povahy věci nebo výslovného znění těchto stanov nebo právní úpravy neplyne něco jiného, pokládá se za byt i nebytový prostor), a to na základě uzavřené smlouvy s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené těmito stanovami;
  - f) obdržet vypořádací podíl podle těchto stanov v případě zániku členství bez právního nástupce;
  - g) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
  - h) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem; obdržet kopii zápisu členské schůze, jejímž je členem, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením;
  - i) obdržet roční vyúčtování zaplacených úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů.
  - j) obdržet při nabytí členského podílu informace o aktuálním stavu společných částí domu, být seznámen s povinnostmi a právy při nabytí družstevního podílu; být seznámen s aktuální činností členské samosprávy a seznamem členů výboru samosprávy.

## **Článek 10. Členské povinnosti**

1. Člen družstva je povinen zejména:
  - a) chovat se vůči družstvu čestně, dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva;
  - b) splnit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;
  - c) uzavřít nájemní smlouvu za podmínek určených těmito stanovami, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice) a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
  - d) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním bytu, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
  - e) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
  - f) převzít byt na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem a v případě opožděného převzetí bytu nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
  - 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 podstatné pro vedení bytové evidence včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho

- domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;
- h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domu a bytu;
  - i) podílet se stejným dílem 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 může shromáždění delegátů 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.

### **Článek 11. Přeměna členství**

1. 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 nebo rozhodnutím soudu.
2. Smlouva o manželském majetkovém režimu, kterou dochází k přeměně členství, vyžaduje formu veřejné listiny.

### **Článek 12. Zánik členství**

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem;
  - b) vystoupením člena;
  - c) vyloučením člena;
  - d) převodem družstevního podílu;
  - e) přechodem družstevního podílu;
  - f) smrtí člena družstva;
  - g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena;
  - h) 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;
  - i) doručením vyrozumění 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 členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut;
  - j) zánikem družstva bez právního nástupce, a to okamžikem výmazu z obchodního rejstříku.

### **Článek 13. Dohoda o zániku členství**

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

### **Článek 14. Vystoupení z družstva**

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



2. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

### **Článek 15. Vyloučení člena z družstva**

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti, nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů, nebo zneužil své hlasovací právo k újmě ostatních členů družstva, nebo způsobil družstvu škodu, nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem bytu, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
  - a) poruší jako nájemce 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 nájemcům byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. Členství zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti vyloučení nebo dnem, kdy bylo vylučovanému členovi doručeno usnesení shromáždění delegátů o zamítnutí námitek. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
4. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil, k tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva.
5. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, jinak toto právo zaniká. K námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
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, jinak toto právo zaniká. 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 potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
8. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení 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.

## **Článek 16. Obnova členství**

1. Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující, jeho členství v družstvu se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit; nestane-li se tak do 4 měsíců od právní moci takového rozhodnutí, 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.
2. Článek 16 odst. 1 stanov platí obdobně i v případech, kdy byl 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.

## **Článek 17. Seznam členů**

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;
  - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
4. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
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.
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.

## **Část IV. Vklady členů**

### **Článek 18. Základní členský vklad**

1. Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem. Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 300 Kč, slovy (třista korun českých). Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu stanoveného představenstvem podle zásad schválených shromážděním delegátů nebo údaje o nepeněžitém vkladu (pouze byt, pozemek nebo garáž) a výši ocenění

nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství.

4. Nepeněžitý vklad (pouze byt, pozemek nebo garáž) ocení znalec uvedený v seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou představenstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na další členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl znalcem oceněn. O možnosti vložení nepeněžitého vkladu rozhoduje shromáždění delegátů.
5. Za trvání členství se základní členský vklad nevrací, a to ani částečně, nejedná-li se o jeho snížení podle rozhodnutí shromáždění delegátů.

#### **Článek 19. Pořizovací další členský vklad**

1. Pořizovací další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, bytu, a to formou výstavby, účasti na technickém zhodnocení domu, bytu nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.

#### **Článek 20. Dodatečný další členský vklad**

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

### **Část V. Družstevní podíl a jeho vypořádání**

#### **Článek 21. Družstevní podíl**

1. Družstevní podíl představuje majetková a nemajetková práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, a to s výjimkami dle čl. 6 těchto stanov.
3. Vyloučeno je zastavení družstevního podílu, zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu, či jiné jeho omezení. Zajišťovací převod vlastnického práva k družstevnímu podílu je vyloučen.

#### **Článek 22. Rozdělení družstevního podílu**

1. Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů.
2. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením.

3. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

### **Článek 23. Splynutí družstevních podílů**

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

### **Článek 24. Převod družstevního podílu nebo jeho části**

1. Převod družstevního podílu nebo jeho části je možný jen na osobu, která se podle těchto stanov může stát členem družstva.
2. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Podpisy všech účastníků na smlouvě nebo prohlášení musí být úředně ověřeny. Při převodu musí být splněny podmínky vzniku členství podle čl. 4. těchto stanov.
3. Převodce družstevního podílu ručí za všechny dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
4. Člen může převést část svého družstevního podílu na jiného člena po jeho rozdělení za podmínek uvedených v těchto stanovách.

### **Článek 25. Přechod družstevního podílu**

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem bytu, anebo právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, 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.

### **Článek 26. Vypořádací podíl**

1. Zánikem členství bez právního nástupce vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
  - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu podle čl. 28) se rovná základnímu členskému vkladu;
  - b) u nájemce bytu se vypořádací podíl určí jako poměr splněné vkladové povinnosti osoby uvedené v článku 26 odst. 1 stanov (dále jen bývalý člen) k souhrnu splněných vkladových povinností všech členů a tento poměr se vynásobí výší vlastního kapitálu družstva zjištěného z účetní závěrky (od které byla odečtena výše nedělitelného fondu družstva), to vše k 31. 12. kalendářního roku.

### **Článek 27. 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 rozhodnutí o 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 je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno vůči bývalému členu započíst své splatné pohledávky.

## **Část VI. Nájem bytu**

### **Článek 28. Podmínky práva na uzavření nájemní smlouvy**

1. Právo na uzavření nájemní smlouvy s družstvem vznikne členovi družstva nebo manželům nebo jiným společným členům družstva (společně dále jen „člen družstva“) v případech, kdy to tyto stanovy umožňují, pokud:
  - a) se jeho právní předchůdce nebo on osobně podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem;
  - b) splnil všechny podmínky určené těmito stanovami pro vznik členství;
  - c) on ani jeho manžel není vůči družstvu v prodlení s plněním svých povinností.
2. Tyto podmínky se vztahují také na členy, jejichž členství v bytovém družstvu vzniklo převodem družstevního podílu.

### **Článek 29. Vznik nájmu bytu**

1. Nájem bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kterou se družstvo (dále jen „pronajímatel“) zavazuje přenechat členu družstva (dále jen „nájemci“) byt k zajištění jeho bytových potřeb a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Nájem nebytového prostoru vzniká uzavřením písemné nájemní smlouvy, kterou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci nebytový prostor k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
3. Není-li dohodnuta doba trvání nebo den skončení nájmu bytu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.
4. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho součástí a 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.

### **Článek 30. Práva a povinnosti nájemce**

1. S nájemcem bytu jsou na základě nájemní smlouvy oprávněny v bytě bydlet osoby blízké, tj. příbuzní v řadě přímé, sourozenci, manžel, jeho děti nebo partner ve smyslu občanského zákoníku, jakož i osoby v poměru rodinném nebo obdobném, např. zeť, snacha, švagr, švagrová či osoby, které trvale žijí s nájemci ve společné domácnosti, anebo osoby, které by újmu, kterou utrpěl nájemce, důvodně pociťovaly jako újmu vlastní.
2. Počet spolubydlících osob a jeho změnu je povinen nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu po vzniku změny, nejpozději do konce kalendářního měsíce, v němž ke změně došlo. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
3. Kromě práva užívat byt má nájemce bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

4. Nájemce je povinen při výkonu svých práv:
  - a) užívat byt jako řádný hospodář,
  - b) dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv,
  - c) dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě,
  - d) dodržovat pokyny pronajímatele pro zachování pořádku,
  - e) strpět povolené provedení úpravy nebo přestavby bytu nebo domu, lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro ostatní nájemce bytů v domě.
5. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva kalendářní měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude z důvodu ochrany bezpečnosti osob a majetku nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou pronajímatel. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
6. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov pronajímateli nebo ostatním nájemcům obtíže. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.
7. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo je způsobili ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo, po předchozím upozornění člena, závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
8. Nájemce je povinen, po předchozí písemné výzvě, umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně 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 přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

### **Článek 31.**

#### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen:
  - a) přenechat byt nájemci, aby jej mohl užívat k zajištění svých bytových potřeb;
  - b) zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
3. Podrobnosti realizace povinností pronajímatele určí představenstvo v interním předpisu.

### **Článek 32.**

#### **Údržba, vady a opravy bytu a společných prostor domu**

1. Nájemce je povinen hradit běžnou údržbu a drobné opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů v bytě, není-li dále stanoveno jinak.
2. Běžnou údržbou bytu se rozumí zejména:
  - a) udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu,
  - b) malování, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn,
  - c) udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
3. Drobnou opravou v bytě bytu se rozumí zejména:
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně

elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,

- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- ch) výměny celých předmětů či drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

4. Pronajímatel je povinen hradit ostatní údržbu z dlouhodobé zálohy.

5. Ostatní údržbou se rozumí zejména opravy a údržba společných částí domu.

6. Neplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit vady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce bytu ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele 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.

7. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení oprav bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad sám a požadovat od něj náhradu.

8. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

### **Článek 33. Stavební úpravy**

1. Bez předchozího souhlasu pronajímatele nájemce nesmí zahájit provádění stavebních úprav ani jinou podstatnou změnu v bytě, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez zbytečného odkladu odstranil.

2. Nájemce, který má v úmyslu provést stavební úpravu, je povinen podat družstvu písemnou žádost o povolení provedení stavebních úprav. Družstvo po obdržení žádosti posoudí navrhovanou úpravu a stanoví, zda a za jakých podmínek k zamýšleným pracím udělí souhlas. Vyjádření družstva bude zasláno na adresu uvedenou v žádosti zpravidla do jednoho měsíce od doručení kompletní žádosti. V souhlasném vyjádření družstvo stanoví přiměřené podmínky, za nichž budou práce realizovány. Žadatel je povinen tyto podmínky dodržet. Souhlasné vyjádření má platnost jeden rok od doručení žadateli

3. Stavební úpravou je zejména:

a) úpravou mimo byt je:

- montáž zařízení na společné části domu (např. anténa, satelit klimatizační jednotka, předokenní žaluzie, rolety apod.),
- umístění schodišťových plošin nebo rampy,
- výměna oken nebo balkónových sestav,
- zasklení balkonu nebo lodžie - přípustný je pouze bezrámový systém.

- b) úpravou malého rozsahu je:
- zazdění dveřního otvoru,
  - výměna nášlapné vrstvy podlahy
- c) úpravou většího rozsahu je:
- stavební úprava bytového jádra
  - zásah do nenosných konstrukcí,
  - změna dispozice bytu,
  - spojení dvou bytů,
  - zásah do nosných konstrukcí domu.
4. Rozhodnutí družstva o žádosti nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu. Pokud je podle příslušných ustanovení stavebního zákona nezbytné ohlášení či podání žádosti o stavební povolení, je žadatel povinen tato jednání provést vůči stavebnímu úřadu.

#### **Článek 34.**

##### **Výše a splatnost nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu**

1. Nájemce bytu je povinen platit nájemné za užívání bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu.
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví členská schůze samosprávy s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Pokud nedojde k dohodě a rozhodnutí členské schůze samosprávy, pak výši stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
3. Úhradami za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se rozumí zálohy na poskytnuté služby v souvislosti s užíváním družstevního bytu, a to v rozsahu daném v rozpisu úpravy nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
4. Součástí nájemného je příspěvek správci (družstvu) určený na financování nákladů středisek ostatního hospodaření stanovený pevnou (paušální) částkou.
5. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Výši tohoto 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 nevypořádává se s nájemcem bytu ani při ukončení nájmu.
6. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním bytu se platí měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.
7. Nezaplatí-li nájemce bytu nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení stanovený právním předpisem.

#### **Článek 35.**

##### **Vyúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu**

1. Vyúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu za kalendářní rok provede pronajímatel s nájemcem bytu. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne představenstvo podle pravidel schválených shromážděním delegátů.
2. Vyúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději ve lhůtě, kterou stanoví právní předpis.
3. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování úhrad je splatný ve lhůtě, kterou stanoví právní předpis. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu má pronajímatel právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci bytu.
4. V případě prodlení s nepeněžitým plněním ve smyslu § 13 zákona č. 67/2013 Sb., o službách, je strana, která porušila tuto povinnost povinna zaplatit druhé straně pokutu ve výši 1,- Kč za každý započatý den prodlení.



### **Článek 36. Společný nájem manželů**

1. Společný nájem manželů vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
2. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
3. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, má druhý manžel nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva.
4. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
5. Z právních jednání, která se týkají společného nájmu bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
6. Manželé jsou povinni určit jednoho z nich, který bude společným zástupcem, a tohoto zvoleného společného zástupce sdělit družstvu. Pouze společnému zástupci družstvo zasílá veškerou korespondenci, a to včetně vyúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu, a dále včetně případného přeplatku vzniklého z tohoto vyúčtování.
7. Právo společného nájmu bytu manželé zanikne:
  - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
  - b) dohodou manželů;
  - c) rozhodnutím soudu;
  - d) smrtí jednoho z manželů nebo
  - e) zánikem nájmu bytu.

### **Článek 37. Společný nájem rozvedených manželů jako podílových spoluvlastníků družstevního podílu**

1. Společný nájem rozvedených manželů jako podílových spoluvlastníků družstevního podílu vznikne, nedojde-li do tří let od zániku společného jmění k vypořádání družstevního podílu, který byl dříve součástí společného jmění, ani dohodou, ani nebyl podán návrh na vypořádání rozhodnutím soudu.
2. Z právních jednání, která se týkají společného nájmu bytu, jsou oba rozvedení manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
3. Rozvedení manželé jsou povinni určit jednoho z nich, který bude společným zástupcem, a tohoto zvoleného společného zástupce sdělit družstvu. Pouze společnému zástupci družstvo zasílá veškerou korespondenci, a to včetně vyúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu, a dále včetně případného přeplatku vzniklého z tohoto vyúčtování. Neurčí-li si rozvedení manželé společného zástupce, má se za to, že jím je ten, kdo byl určen společným zástupcem manželů za trvání manželství.

### **Článek 38. Společný nájem dědiců jako podílových spoluvlastníků družstevního podílu**

1. Společný nájem dědiců jako podílových spoluvlastníků družstevního podílu vznikne, nedojde-li k dohodě dědiců a soud potvrdí dědicům nabytí dědictví podle dědických podílů.
2. Z právních jednání, která se týkají společného nájmu bytu, jsou všichni dědicové oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
3. Dědicové jsou povinni určit jednoho z nich, který bude společným zástupcem, a tohoto zvoleného společného zástupce sdělit družstvu. Pouze společnému zástupci družstvo zasílá veškerou korespondenci, a to včetně vyúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu, a dále včetně případného

přeplatku vzniklého z tohoto vyúčtování. Neurčí-li si dědicové společného zástupce, má se za to, že jím je ten, kdo byl v Usnesení o dědictví zapsán jako první v pořadí.

### **Článek 39. Užívání bytu po zániku společného nájmu manželů**

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat 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 byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu. Nedojde-li do tří let od zániku společného jmění (rozvodu manželství) k vypořádání družstevního podílu, který byl dříve součástí společného jmění, ani dohodou, ani nebyl podán návrh na vypořádání rozhodnutím soudu, stávají se rozvedení manželé společnými členy družstva a podílovými spoluvlastníky družstevního podílu, každý s velikostí ideální jedna polovina, se společným právem užívat byt.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem bytu ten dědic, který zdědil členský podíl.
4. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem bytu.

### **Článek 40. Podnájem bytu (části bytu)**

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu ve smyslu čl. 15 odst. 2 písm. a) těchto stanov.
2. V případě, že člen v bytě nebydlí a přenechává tento k užívání třetí osobě, jedná se vždy o podnájem, přestože je touto třetí osobou osoba blízká členovi družstva.
3. Člen - nájemce je při podpisu podnájemní smlouvy povinen zajistit, (tzn. zakotvit v textu podnájemní smlouvy), poučení podnájemce o právech a povinnostech uživatele družstevního bytu a případně připojit jako přílohu plnou moc, aby zastupoval nájemce při uplatňování jeho práv a plnění povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu dle těchto stanov.

### **Článek 41. Výměna bytu**

1. Za účelem výměny bytů si nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly. Jestliže nájemce bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, představenstvo družstva výměnu schválí:
  - a) po doručení písemného souhlasu vlastníků bytů a
  - b) poté, co se tato osoba stane členem družstva.

### **Článek 42. Zánik nájmu a odevzdání bytu**

1. Nájem bytu zaniká:
  - a) zánikem členství nájemce bytu v družstvu;
  - b) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem bytu ke dni stanovenému v dohodě;
  - c) vznikem vlastnictví nájemce k bytu podle jiného právního předpisu.
2. Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.
3. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, pokud pronajímatel nesdělí nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem pronajímatele odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.

4. 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 pronajímatele.
5. Nájemce, jemuž zanikl nájem bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

### **Článek 43. Nájem nebytových prostor**

1. O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

### **Článek 44. Zajištění řádného využití bytů**

1. Pronajímatel dbá, aby byty byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část může nájemce bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně užívat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem představenstva družstva a na základě doporučení členské schůze samosprávy.

### **Článek 45. Sloučení a rozdělení bytu**

zrušen

## **Část VII. Orgány družstva**

### **Článek 46. Systém vnitřní struktury družstva**

1. Ustavením kolektivních orgánů: představenstva a kontrolní komise, je v družstvu zřízen dualistický systém vnitřní struktury.
2. Orgány družstva jsou:
  - a) Shromáždění delegátů;
  - b) Představenstvo;
  - c) Kontrolní komise;
  - d) Členská schůze samosprávy;
  - e) Výbor samosprávy.
3. Podmínky realizace volebního práva členů družstva při volbách do jednotlivých orgánů družstva upravuje Volební řád družstva, který musí být schválen shromážděním delegátů.

### **Článek 47. Podmínky zvolení člena orgánu družstva**

1. Do kteréhokoliv orgánu družstva mohou být zvoleny jen zletilé fyzické osoby, které jsou členy družstva, a které dále splňují tyto podmínky:
  - a) bezúhonnost ve smyslu zákona;
  - b) před volbou písemně prohlásí, že ohledně jeho majetku nebo majetku právnické osoby, v níž působí nebo působil v posledních 3 letech jako člen voleného orgánu, nebylo vedeno insolvenční řízení podle jiného právního předpisu nebo obdobné řízení v zahraničí;
  - c) před volbou písemně prohlásí, že jsou způsobilí výkonu volené funkce ve smyslu následujících ustanovení těchto stanov o pravidlech jednání členů orgánů družstva a podle zásad občanského práva;
  - d) před volbou písemně prohlásí, že u něj neexistují skutečnosti, které by důvodně mohly vést ke vzniku překážky výkonu funkce.
2. Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Funkční období končí všem členům téhož orgánu stejně, i když byl některý člen orgánu zvolen k pozdějšímu dni.

3. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
4. Dnem zániku členství v družstvu zaniká členovi jakéhokoli orgánu družstva jeho funkce a členství v tomto orgánu.

#### **Článek 48.**

##### **Podmínky zvolení člena představenstva a kontrolní komise**

1. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být zvolena pouze zletilá fyzická osoba, která dále splňuje tyto podmínky:
  - a) je bezúhonná ve smyslu zákona;
  - b) je způsobilá k výkonu funkce, tedy není u ní dána překážka výkonu funkce člena voleného orgánu obchodní korporace ve smyslu zákona;
  - c) před volbou družstvu písemně prohlásí, že je způsobilá výkonu volené funkce ve smyslu zákona a ustanovení o pravidlech jednání členů orgánů dle těchto stanov.
2. Členy představenstva a členy kontrolní komise volí shromáždění delegátů postupem uvedeným ve Volebním řádu družstva.
3. Souběžný výkon funkce člena představenstva a člena kontrolní komise je neslučitelný.

#### **Článek 49.**

##### **Pravidla jednání členů orgánů družstva (povinnosti člena orgánu)**

1. Každý člen kteréhokoliv výkonného nebo kontrolního orgánu družstva je povinen vykonávat přijatou funkci po celou dobu svého funkčního období:
  - a) s nezbytnou loajalitou k družstvu;
  - b) s potřebnými znalostmi, tzn. jednat informovaně, rozhodovat v dobré víře a v obhajitelném zájmu družstva;
  - c) s péčí, kterou by v obdobné situaci vynaložila jiná rozumně pečlivá osoba a vést o své činnosti evidenci tak, aby unesl případné důkazní břemeno, že konal s péčí řádného hospodáře;
  - d) zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu;
  - e) vyvodit pro sebe důsledky, pokud při přijetí nebo v průběhu výkonu funkce zjistí, že nemůže z jakéhokoli důvodu péči řádného hospodáře zajistit;
  - f) dodržovat zákony a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva;
  - g) pečovat o majetek družstva v duchu svědomitého hospodáře, s peněžními prostředky nakládat hospodárně a efektivně.
2. Právní jednání (úkony) družstva omezující odpovědnost členů orgánů jsou neplatná.

#### **Článek 50.**

##### **Pravidla jednání při střetu zájmů**

1. Dozví-li se člen výkonného nebo kontrolního orgánu družstva, že může při výkonu jeho funkce dojít ke střetu jeho (ekonomického) zájmu se zájmem družstva, informuje o tom bez zbytečného odkladu orgán, jehož je členem, a také současně informuje kontrolní komisi. To platí obdobně pro možný střet zájmů osob členovi orgánu družstva blízkých nebo osob jím ovlivněných nebo ovládaných. Tímto ustanovením není dotčena povinnost člena orgánu družstva jednat v zájmu družstva.
2. Pokud pro to kontrolní komise shledá důvody, může členovi orgánu při střetu zájmů výkon jeho funkce pozastavit, a to do doby konání následujícího shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů rozhodne o tom, zda tento člen může nadále funkci vykonávat, nebo o jeho odvolání.
3. Pro případ, že dojde nebo může dojít ke střetu zájmů u kandidáta na člena výkonného nebo kontrolního orgánu, je člen povinen předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena výkonného nebo kontrolního orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, má se za to, že tento člen je oprávněn vykonávat činnost, které se střet zájmů týká.

4. Hodlá-li člen výkonného nebo kontrolního orgánu družstva uzavřít s družstvem smlouvu, informuje o tom bez zbytečného odkladu orgán, jehož je členem a kontrolní komisi. Zároveň uvede, za jakých podmínek má být smlouva uzavřena. To platí obdobně pro smlouvy mezi družstvem a osobou členovi orgánu družstva blízkou nebo osobami jím ovlivněnými nebo ovládanými. Uzavření smlouvy, které není v zájmu družstva, může kontrolní komise zakázat. Toto ustanovení se nepoužije pro smlouvy uzavírané v rámci běžného obchodního styku.
5. Kontrolní komise podá shromáždění delegátů zprávu o informacích, které obdržela podle tohoto článku stanov, případně o vydaných zákazech uzavření smluv.
6. Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti.

### **Článek 51. Smlouva o výkonu funkce člena orgánu**

1. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem orgánu se řídí smlouvou o výkonu funkce (člena či funkcionáře orgánu), která obsahuje závazek člena orgánu obstarat výkon konkrétní funkce a závazek družstva hradit členovi orgánu odměnu způsobem uvedeným ve smlouvě a uhradit mu náklady s výkonem funkce spojené.
2. Družstvo odměnu podle smlouvy o výkonu funkce neposkytne, pokud výkon funkce zřejmě přispěl k nepříznivému hospodářskému výsledku družstva.
3. Jiné plnění členovi orgánu než to, na které plyne právo z právního předpisu nebo ze schválené smlouvy o výkonu funkce či vnitřního předpisu schváleného shromážděním delegátů, může být poskytnuto jen se souhlasem kontrolní komise a po schválení shromážděním delegátů.
4. V případě rozporu mezi smlouvou o výkonu funkce a stanovami se použijí ujednání stanov; byla-li smlouva o výkonu funkce schválena většinou vyžadovanou pro změnu stanov, použijí se ujednání ve smlouvě o výkonu funkce.

### **Článek 52. Pravidla jednání orgánů družstva**

1. Orgány družstva mohou jednat jen v rozsahu jejich působnosti vymezené zákonem a těmito stanovami.
2. Členové orgánů družstva mohou jednat a rozhodovat, pokud byli řádně svoláni, pokud se předem seznámili s podkladovými materiály k záležitostem, o nichž mají rozhodovat, a pokud je přítomna nadpoloviční většina členů orgánu.
3. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.
4. Postup jednání orgánů družstva upravují Jednací řády jednotlivých orgánů družstva.

### **Článek 53. Společná ustanovení o jednání orgánů**

1. Usnesení všech orgánů družstva musí být určité, srozumitelné a musí zavazovat ke splnitelné povinnosti, jinak je neplatné.
2. Každý člen voleného orgánu má právo na vydání kopie zápisu z jednání orgánu, jehož je členem.

### **Článek 54. Shromáždění delegátů**

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva. Shromáždění delegátů jedná zpravidla jednou ročně ve lhůtě do konce šestého kalendářního měsíce po skončení předcházejícího kalendářního roku. Shromáždění delegátů plní zcela působnost členské schůze ve smyslu zákona.

## **Článek 55. Působnost shromáždění delegátů**

1. Shromáždění delegátů přísluší vykonávat svou působnost v tomto rozsahu:
  - a) mění stanovy, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
  - b) přijímá a mění jednací řád shromáždění delegátů a volební řád;
  - c) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise;
  - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
  - e) schvaluje zásady pro výši odměn představenstva, kontrolní komise a jiných orgánů družstva zřízených stanovami;
  - f) schvaluje smlouvy o výkonu funkce členů představenstva a kontrolní komise;
  - g) rozhoduje o základních otázkách koncepce rozvoje družstva;
  - h) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
  - i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
  - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti členů družstva;
  - k) rozhoduje o pravidlech pro tvorbu a použití nedělitelného fondu;
  - l) rozhoduje o přeměně družstva;
  - m) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací;
  - n) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně;
  - o) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem;
  - p) rozhoduje o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
  - q) schvaluje zásady hospodaření s majetkem družstva, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů,
  - r) schvaluje zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
  - s) rozhoduje o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
1. Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování 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.
2. Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na témže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.

## **Článek 56. Svolání shromáždění delegátů**

1. Svolání shromáždění delegátů oznamuje představenstvo písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům 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. Přílohou pozvánky musí být veškeré podklady k jednotlivým záležitostem, o kterých bude shromáždění delegátů rozhodovat. Není-li možno přílohy pro jejich rozsah připojit, uvede se na pozvánce, kde je možné se s těmito materiály seznámit. Členové družstva musí být vždy informováni, kde se mohou s materiály projednávanými na shromáždění delegátů seznámit. Se souhlasem delegáta mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu delegátů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle delegáta. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva.
2. Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně, a pokud má být na shromáždění delegátů projednána řádná účetní závěrka, představenstvo svolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
3. Představenstvo je dále povinno svolat shromáždění delegátů:
  - a) pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo 10 % zvolených delegátů disponujících alespoň 10 % všech hlasů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl;
  - b) pokud jej o to požádá jedna pětina všech členů;
  - c) 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 členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

4. Na žádost osob uvedených v čl. 56 odst. 3 písm. a) a b) 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.

### **Článek 57. Jednání shromáždění delegátů**

1. Shromáždění delegátů je schopno jednat a rozhodovat, je-li přítomna většina všech delegátů mající většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet potřebných hlasů.
2. Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.
3. Každý delegát má počet hlasů závisující na počtu členů zařazených do jeho volebního obvodu a sice:  
1 – 20 členů – 1 hlas  
21 – 40 členů – 2 hlasy  
41 – 60 členů – 3 hlasy  
61 – 80 členů – 4 hlasy  
81 – 100 členů – 5 hlasů  
101 – 120 členů – 6 hlasů  
121 – 140 členů – 7 hlasů  
141 a více členů – 8 hlasů.

Pro určení počtu členů zařazených do volebního obvodu je rozhodný stav ke dni konání shromáždění delegátů shromáždění delegátů.

4. Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud zákon nevyžaduje vyšší počet potřebných hlasů.
5. V případě rozhodování shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva, je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří disponují alespoň 2/3 (dvěma třetinami) všech hlasů a usnesení musí být přijato 2/3 (dvou třetinovou) většinou.
6. Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen řídit se Jednacím řádem shromáždění delegátů a pořídit o jeho průběhu zápis.
7. Veřejnou listinou (notářským zápisem) se osvědčuje usnesení shromáždění delegátů, pokud byl projednán některý z těchto bodů jeho pořadu jednání:
  - a) změna stanov;
  - b) zrušení družstva s likvidací;
  - c) přeměna družstva;
  - d) schválení převodu nebo zastavení družstva nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury družstva nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
8. Shromáždění delegátů se vždy zúčastňují členové představenstva, členové kontrolní komise, případně likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
9. Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

10. Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených na její pořízení.

### **Článek 58. Náhradní shromáždění delegátů**

1. Není-li řádné či mimořádné shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů.
2. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů, a to samostatnou pozvánkou a se stejným programem jednání.
3. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, jsou-li přítomni delegáti mající alespoň 10 % všech hlasů, avšak nejméně 10 % ze všech delegátů.

### **Článek 59. Pravidla pro zařazení členů družstva do volebních obvodů**

1. Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že jeden volební obvod zpravidla odpovídá jedné samosprávě. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Je-li s družstevním podílem člena spojeno právo nájmu několika bytů, je člen zařazen do toho volebního obvodu, v němž se nachází byt, k němuž mu vzniklo právo nájmu nejdříve. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
2. Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Ustanovení čl. 7 odst. 1 se použije obdobně. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
3. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
4. Delegát a jeho náhradník je volen samosprávou na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
5. 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. Zvolením delegáta členem představenstva či kontrolní komise funkce delegáta nezaniká.
6. 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.
7. Delegát je povinen:
  - a) vykonávat svoji funkci osobně,
  - b) informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů a navrženém programu jednání,
  - c) vyžádat si pokyny a na shromáždění delegátů hlasovat v souladu s většinovým názorem (usnesením) členů volebního obvodu, v němž byl zvolen,
  - d) v ostatních záležitostech hlasovat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen,
  - e) informovat členy o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů.
8. 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.



9. 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.
10. Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.
11. Postupem dle odst. 1 představenstvo vytvoří na geografickém principu rovněž souhrnné volební obvody malých samospráv. Do takovýchto souhrnných volebních obvodů malých samospráv zařadí představenstvo členy těchto samospráv, které dosud tvořily samostatný volební obvod, ovšem nebyl zde v posledních třech letech zvolen delegát. Dosavadní volební obvod v působnosti samosprávy tímto zaniká.
12. Volby v souhrnném volebním obvodu malých samospráv vyhláší a organizuje představenstvo. Představenstvo rovněž svolává schůze členů zařazených do souhrnného volebního obvodu malých samospráv, a to zejména za účelem splnění povinností delegáta dle odst. 7 písm. b), c) a e).
13. Představenstvo obnoví volební obvod v působnosti samosprávy, jejíž členové jsou zařazeni do souhrnného volebního obvodu malých samospráv, bude-li představenstvu doručeno usnesení členské schůze příslušné samosprávy kterým se žádá obnovení samostatného volebního obvodu a zároveň se určuje nový delegát pro daný volební obvod. Po obnovení volebního obvodu ze strany představenstva není nutno provádět opětovnou volbu delegáta, který byl uveden v žádosti představenstvu.

### **Článek 60. Neplatnost usnesení shromáždění delegátů**

1. Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů pro rozpor:
  - a) se zákonem a jinými právními předpisy, nebo stanovami družstva, nebo
  - b) s dobrými mravy,a to námitkami proti usnesení shromáždění delegátů u představenstva družstva. Právo dovolat se neplatnosti usnesení námitkami u představenstva družstva zaniká do třiceti dnů ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do šesti měsíců od přijetí rozhodnutí.
2. V případě zamítnutí námitek proti usnesení shromáždění delegátů představenstvem družstva může osoba podávající námitky navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění delegátů.

### **Článek 61. Představenstvo**

1. Představenstvo je kolektivním statutárním orgánem družstva, kterému náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo tyto stanovы nesvěřily shromáždění delegátů družstva. Představenstvo odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů.
2. Představenstvo má 7 členů, nestanoví-li shromáždění delegátů formou změny stanov jinak. Počet členů představenstva však nemůže být nižší než 5.

### **Článek 62. Působnost představenstva**

1. Představenstvu náleží:
  - a) povinnost plnit usnesení shromáždění delegátů;
  - b) obchodní vedení družstva;
  - c) schvalování rozpočtu družstva pro ostatní hospodaření;
  - d) zajištění řádného vedení účetnictví;
  - e) vytvářet a zrušovat volební obvody delegátů, stanovit počet delegátů i podmínky jejich volby podle pravidel určených v těchto stanovách;
  - f) předkládat shromáždění delegátů ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty;

- g) jmenovat náhradní členy představenstva do nejbližšího shromáždění delegátů, pokud počet členů představenstva neklesl pod polovinu, a pokud nebyl náhradník zvolen shromážděním delegátů. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva v pořadí od nejvyššího počtu hlasů získaných při volebním shromáždění delegátů a jejich funkce končí současně s koncem funkčního období ostatních členů představenstva.

### **Článek 63. Jednání za družstvo**

1. Družstvo zastupuje ve všech záležitostech předseda představenstva, který jedná a podepisuje způsobem zapsaným do veřejného rejstříku.
2. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva, v pořadí stanoveném představenstvem.
3. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda a místopředseda představenstva nebo dva místopředsedové.
4. Omezit jednatelské oprávnění představenstva vůči třetím osobám je neplatné, i když bylo zveřejněno.
5. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupování družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
6. Družstvo zastupují rovněž členové orgánů družstva nezapsaní do veřejného rejstříku a zaměstnanci, v rozsahu obvyklém vzhledem k jejich zařazení nebo funkci.
7. Družstvo zavazuje též protiprávní čin, kterého se při plnění svých úkolů dopustil člen voleného orgánu, zaměstnanec nebo jiný jeho zástupce vůči třetí osobě.

### **Článek 64. Člen představenstva**

1. Funkci člena představenstva může vykonávat člen družstva, který splnil podmínky stanovené těmito stanovami a volebním řádem družstva.
2. Funkce člena představenstva vzniká volbou shromáždění delegátů na volební období 5 let a zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
3. Výkon funkce člena představenstva může dále skončit:
  - a) volbou nového jeho člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného;
  - b) odvoláním shromáždění delegátů před uplynutím funkčního období;
  - c) odstoupením;
  - d) úmrtím člena představenstva;
  - e) zánikem členství v družstvu.
4. Zákaz konkurence člena představenstva:
  - a) člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného,
  - b) člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva,
  - c) člen představenstva se nesmí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládací osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti,
  - d) člen představenstva nesmí být členem statutárního nebo kontrolního orgánu společenství vlastníků jednotek,
  - e) člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

## **Článek 65. Jednání představenstva**

1. Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň 3 dny před konáním schůze představenstva zpravidla elektronickou poštou. K pozvánce musí být přiloženy písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Uvedená lhůta se nevztahuje na podklady odůvodněné jako nezbytně nutné, které lze předložit nejpozději před jednáním představenstva.
2. Představenstvo jedná podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc podle plánu práce. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. V zápise z průběhu jednání představenstva musí být jmenovitě uvedeni členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením představenstva nebo se zdrželi hlasování.
3. Představenstvo musí jednat do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
4. Jednání a rozhodování představenstva lze konat distančně, a to zejména formou korespondenčního rozhodování per rollam prostřednictvím emailové korespondence, nebo také formou jiných elektronických prostředků umožňujících dálkovou komunikaci (videokonference, telekonference). Podrobné podmínky jednání a rozhodování představenstva stanoví Jednací řád představenstva.

## **Článek 66. Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a při své činnosti je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
2. Kontrolní komise má 4 členy, nerozhodne-li shromáždění delegátů formou změny stanov jinak. Počet členů kontrolní komise však nemůže být nižší než tři.

## **Článek 67. Působnost kontrolní komise**

1. Kontrolní komisi náleží:
  - a) kontrolovat veškerou činnost družstva;
  - b) projednávat stížnosti členů družstva;
  - c) podávat zprávy o své činnosti shromáždění delegátů;
  - d) zpracovat písemné stanovisko k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva;
  - e) vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva;
  - f) upozorňovat představenstvo na zjištěné nedostatky a dohlížet na zjednání nápravy;
  - g) požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.
  - h) jmenovat náhradní členy kontrolní komise do nejbližšího shromáždění delegátů, pokud počet členů kontrolní komise neklesl pod polovinu, a pokud nebyl náhradník zvolen shromážděním delegátů. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise v pořadí od nejvyššího počtu hlasů získaných při volebním shromáždění delegátů a jejich funkce končí současně s koncem funkčního období ostatních členů kontrolní komise.
2. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

## **Článek 68. Člen kontrolní komise**

1. Funkci člena kontrolní komise může vykonávat člen družstva, který splnil podmínky stanovené těmito stanovami a volebním řádem družstva.
2. Funkce člena kontrolní komise vzniká volbou shromáždění delegátů na volební období 5 let a zaniká volbou nového člena kontrolní komise, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.

3. Funkce člena kontrolní komise může zaniknout:
  - a) volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného;
  - b) odvoláním shromáždění delegátů před uplynutím funkčního období;
  - c) odstoupením;
  - d) úmrtím člena kontrolní komise;
  - e) zánikem členství v družstvu.
4. Zákaz konkurence člena kontrolní komise:
  - a) člen kontrolní komise nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného,
  - b) člen kontrolní komise nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva,
  - c) člen kontrolní komise se nesmí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládací osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti,
  - d) člen kontrolní komise nesmí být členem statutárního nebo kontrolního orgánu společenství vlastníků jednotek,
  - e) člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

### **Článek 69. Jednání kontrolní komise**

1. Pro svolání, jednání a rozhodování kontrolní komise platí přiměřeně ustanovení upravující tuto činnost pro představenstvo družstva.
2. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce dle plánu kontrolní činnosti.
3. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. V zápise z průběhu jednání kontrolní komise musí být jmenovitě uvedeni členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením.
4. Kontrolní komise projednává závěry provedené kontroly kteréhokoli orgánu družstva bez zbytečného odkladu na svém nejbližším zasedání.
5. Podrobné podmínky jednání a rozhodování kontrolní komise stanoví Jednací řád schválený shromážděním delegátů.

### **Článek 70. Samospráva**

1. Samospráva je organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet samospráv a okruh jejich působnosti, jímž je obvykle středisko bytového hospodářství.
2. Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle místní příslušnosti samosprávy, ve které se nachází byt jehož právo nájmu je spojeno s jejich družstevním podílem.
3. Činnost samosprávy zajišťují: členská schůze samosprávy a výbor samosprávy, případně předseda samosprávy.
4. 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.

### **Článek 71. 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.

2. Členy samosprávy jsou všichni členové – nájemci družstevních bytů, kteří jsou zařazeni do okruhu působnosti příslušné samosprávy.

## **Článek 72. Působnost členské schůze samosprávy**

1. Členské schůzi samosprávy náleží:
  - a) rozhodovat o způsobu zajištění úkolů uložených představenstvem družstva;
  - b) projednávat plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu;
  - c) projednávat výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, rozhodovat o způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné a ukládat výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření;
  - d) volit členy výboru samosprávy v počtu, který sama určí;
  - e) schvalovat zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti a výši další podílové funkcionářské odměny za jeho činnost;
  - f) volit delegáta a jejich náhradníka na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem;
  - g) projednávat zprávu delegátů o jednání na shromáždění delegátů;
  - h) vyjadřovat se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaným podle jiných předpisů;
  - i) doporučit představenstvu člena samosprávy, jako kandidáta do voleb výboru (statutárního orgánu) Společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem.
2. V případě samospráv, u kterých zanikl volební obvod postupem dle ust. čl. 59. odst. 11, budou záležitosti uvedené v odst. 1 písm. f) a g) projednávány a rozhodovány na společných schůzích členů zařazených do příslušného souhrnného volebního obvodu malých samospráv.

## **Článek 73. Jednání samosprávy**

1. Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy nebo představenstvo družstva podle potřeby, nejméně však jednou v kalendářním roce písemnou pozvánkou.
2. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení zveřejněné na informační desce družstva a/nebo na oznamovacích tabulích, ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.
3. O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně 8 dnů před jejím konáním.
4. Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
  - a) jedna třetina všech členů samosprávy;
  - b) delegát samosprávy.Nevyhoví-li výbor či předseda samosprávy žádosti o svolání členské schůze do 30 dnů, svolá členskou schůzi představenstvo na základě vlastního podnětu nebo podnětu kontrolní komise.
5. Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
6. Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti 10 % všech členů samosprávy, avšak nejméně pěti členů. Podmínka pěti členů se nepoužije u samospráv, které mají 10 a méně členů. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. Další odlišnosti pro samosprávy v okruhu jejichž působnosti je založeno SVJ upraví jednací řád členských schůzí a výborů samospráv.
7. Není-li členská schůze samosprávy schopna se usnášet a nevyužije-li svolavatel postup podle odst. 6, je povinen svolat náhradní členskou schůzi. Náhradní členská schůze musí být svolána stejným způsobem jako původní členská schůze, a to samostatnou pozvánkou označenou jako „náhradní členská schůze“, se stejným programem jednání a stejnou lhůtou uvedenou na pozvánkách. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 % všech členů samosprávy, avšak nejméně pět členů. Podmínka pěti členů se nepoužije u samospráv, které mají 10 a méně členů.

8. Výbor samosprávy je oprávněn ve všech případech, kdy má působnost rozhodovat členská schůze samosprávy (kromě voleb), zajistit její rozhodování per rollam. Výbor samosprávy v tomto případě zahájí hlasování per rollam tak, že předloží podklady k jednotlivým bodům uvedeným v pozvánce včetně návrhu usnesení členům družstva tak, aby mohli kdykoli v průběhu 15 dnů vyjádřit svým podpisem souhlas nebo nesouhlas s navrhovaným usnesením. Pokud do konce 15denní lhůty člen samosprávy výboru/předsedovi samosprávy nedoručí svůj souhlas, má se za to, že nesouhlasí. Pro schválení návrhu usnesení každého bodu dle pozvánky tímto způsobem je však nutný souhlas nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
9. Podrobné podmínky jednání a rozhodování členské schůze samosprávy stanoví Jednací řád samosprávy schválený shromážděním delegátů.

#### **Článek 74. Člen samosprávy**

1. Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
2. Člen - nájemce bytu, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich.
3. Delegátem nebo náhradníkem delegáta na shromáždění delegátů může být člen zvolen pouze jednou členskou schůzí samosprávy.
4. Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. To platí obdobně také pro jiné společné členy v případech, kdy tyto stanovы umožňují spoluvlastnictví družstevního podílu.
5. Člen, který má v jednom a též družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud se jeho samostatné členství a společné členství manželů nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.
6. Zásada účasti člena či manželů (společných členů) na členských schůzích samosprávy, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

#### **Článek 75. Výbor samosprávy**

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen plnit její usnesení.
2. Funkce člena výboru samosprávy vzniká volbou členské schůze samosprávy na volební období 5 let, a zaniká volbou nového člena výboru, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
3. Výbor samosprávy má zpravidla 3 členy. Je-li při volbách výboru zvolen pouze jeden člen samosprávy, vykonává tento člen jako předseda samosprávy působnost výboru samosprávy dle těchto stanov a jednacího řádu samosprávy.

#### **Článek 76. Působnost výboru samosprávy**

1. Výboru samosprávy náleží:
  - a) plnit usnesení členské schůze samosprávy;
  - b) plnit usnesení zřizujícího orgánu (představenstva) na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy ve spolupráci s příslušným pracovníkem správy družstva;
  - c) sledovat technický stav objektů samosprávy;
  - d) oznamovat družstvu nutnost provedení oprav a údržby;
  - e) spolupracovat při zajišťování oprav a údržby, a v případě, že je to pro zajištění oprav a údržby domu či bloku nutné, podílet se na stanovení podmínek vyhlášení výběrových řízení a výběru nejvhodnější nabídky;

- f) iniciovat zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušné samosprávy;
- g) sledovat dodržování domovního řádu a zásad slušnosti soužití členů užívajících majetek družstva v okruhu působnosti samosprávy a v rámci možností upozorňovat na nutnost dodržování domovního řádu;
- h) kontrolovat správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním bytu, kontrolovat správnost a výši nákladů při zajišťování oprav, příp. revitalizací objektu dané samosprávy;
- i) kontrolovat tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
- j) seznamovat členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření samosprávy (střediska bytového hospodářství);
- k) seznamovat členskou schůzi samosprávy s ročním vyúčtováním nájemného za užívání bytů a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu;
- l) informovat představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
- m) podávat členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamovat ji s informacemi o celkovém stavu družstva.

2. V případě, kdy v rámci samosprávy vzniklo společenství vlastníků, nenáleží výboru samosprávy působnost v tom rozsahu, v jakém náleží statutárnímu orgánu společenství vlastníků.

### **Článek 77. Střet zájmů**

1. Výbor samosprávy je volen z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou osobami blízkými ve smyslu občanského zákoníku.

### **Článek 78. Jednání výboru samosprávy**

1. Jednání výboru samosprávy svolává předseda, a to podle potřeby, obvykle jednou za tři měsíce, podle programu činnosti.
2. Nebyl-li zvolen výbor či předseda samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pracovníka správy družstva podle místně příslušné obvodní bytové správy (OBS). Zvýšené náklady s tím spojené jdou k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.
3. Podrobné podmínky jednání a rozhodování výboru samosprávy stanoví Jednací řád samosprávy schválený shromážděním delegátů.

### **Článek 79. Pomocné orgány**

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

## **Část VIII. Hospodaření družstva**

### **Článek 80. Financování činnosti družstva**

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

### **Článek 81. 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 bytů, vyjma poplatku na správu družstva, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.

### **Článek 82. Ostatní hospodaření**

1. Výnosy na úhradu nákladů středisek ostatního hospodaření získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených nájemci bytů, z odměn od vlastníků bytů a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, případně z dalších finančních zdrojů.
2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
3. Veškeré výnosy a náklady ostatního hospodaření jsou zpracovány do podoby rozpočtu, a to pro období jednoho kalendářního roku. Rozpočet je zpravidla sestavený jako vyrovnaný.
4. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělu do nedělitelného fondu. Zisk nelze rozdělit mezi členy.
5. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
  - a) z nedělitelného (rezervního) fondu;
  - b) rozvržením na členy;
  - c) ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů;
  - d) kombinací výše uvedených způsobů.

### **Článek 83. Základní kapitál**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů. Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o pořizovací další členské vklady příp. dodatečné další členské vklady, o kterých tak rozhodlo představenstvo.

### **Článek 84. Fondy družstva**

1. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
2. Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond pořizovacích dalších členských vkladů a fond dodatečných dalších členských vkladů, které jsou součástí základního kapitálu a fond družstevní výstavby.
3. Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
4. Fond pořizovacích dalších členských vkladů, fond družstevní výstavby a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, případně fond dodatečných dalších členských vkladů, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, pokud tak rozhodne představenstvo.



## **Článek 85. Nedělitelný (rezervní) fond**

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření.
2. Nedělitelný fond se používá na základě rozhodnutí představenstva:
  - a) na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření,
  - b) výjimečně v případě havarijního stavu k převodu do fondu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu střediska bytového hospodářství, na úhradu nákladů oprav vad panelové výstavby, oprav vlastních kotelen, oprav přípojek inženýrských sítí, které jsou majetkem družstva, případně dalších mimořádných oprav a mimořádných investic,
  - c) k úhradě vypořádacího podílu při zániku členství bez právního nástupce
3. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy družstva.

## **Článek 86. Fond pořizovacích dalších členských vkladů**

1. Fond pořizovacích dalších členských vkladů, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního plnění členů na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, bytu, technickým zhodnocením domu, bytu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem bytu a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
3. Fond se snižuje při převodu bytu a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

## **Článek 87. Fond družstevní výstavby**

1. Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z vlastnictví družstva podle jiného právního předpisu.

## **Článek 88. Fond dodatečných dalších členských vkladů**

1. Fond dodatečných dalších členských vkladů, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady.
2. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá na financování investičních výdajů střediska při převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

## **Článek 89. Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

1. Záloha se tvoří pravidelnými příspěvky z nájemného i mimořádnými příspěvky.

2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
3. Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu, převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu.
4. Zálohu nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

## **Část IX. Zrušení a likvidace družstva**

### **Článek 90. Rozhodnutí o zrušení družstva**

1. O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
2. Toto 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.

### **Článek 91. Zrušení družstva soudem.**

1. Soud může zrušit družstvo a nařídit jeho likvidaci, a to postupem dle platných právních předpisů.
2. V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.

### **Článek 92. Likvidace družstva**

1. Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

### **Článek 93. Likvidační zůstatek**

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 X. Společná, přechodná a závěrečná ustanovení**

### **Článek 94. Společná ustanovení**

1. Užívají-li dosavadní interní předpisy družstva pojem „členský podíl“, rozumí se tím podle povahy věci „družstevní podíl“ nebo „členský vklad.“ Užívají-li dosavadní interní předpisy družstva pojem „převod členských práv a povinností“ nebo „převod členství“, rozumí se tím „převod družstevního podílu“. Užívají-li

dosavadní interní předpisy družstva pojem „přechod členských práv a povinností“ nebo „přechod členství“ anebo „přechod členského podílu“, rozumí se tím „přechod družstevního podílu“, což bude platit do jejich zrušení.

2. Podle dosavadního znění stanov se až do svého skončení posuzují všechny lhůty a doby, které začaly běžet přede dnem nabytí účinnosti těchto stanov, jakož i lhůty a doby pro uplatnění práv, které se řídí dosavadními právními předpisy, i když začnou běžet po dni nabytí účinnosti těchto stanov.
3. Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti těchto stanov učiněno právní jednání vedoucí k rozhodnutí orgánu družstva, dokončí se takto zahájený proces podle dosavadních stanov.
4. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne jejich účinnosti.

#### **Článek 95. Přechodná ustanovení**

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

#### **Článek 96. Právní režim**

1. Družstvo se přijetím těchto stanov podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., zákonu o obchodních korporacích, jako celku a zajistí zápis této skutečnosti do obchodního rejstříku.

#### **Článek 97. Účinnost**

1. Toto znění stanov nabývá platnosti schválením Shromáždění delegátů družstva dne 17. 06. 2024 a účinnosti dnem 01. 07. 2024.