

# Stavební bytové družstvo Praha

(dále jen "družstvo")

## STANOVY DRUŽSTVA

(dále jen "stanovy")

### **Část I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

#### Čl. 1

##### Vznik družstva

- 1) Stavební bytové družstvo Praha bylo založeno jako stavební bytové družstvo ČKD PRAHA z rozhodnutí Rady ONV v Praze 9 č.j. Ra/924 z 2. června 1959 a v podnikovém rejstříku Obvodního soudu pro Prahu 1 v oddílu Db, vložce 22, zapsáno dne 8. června 1959.
- 2) Právní poměry družstva se řídí obecně závaznými předpisy České republiky, především zák. č. 513/1991 Sb., Obchodním zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů a těmito stanovami.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

#### Čl. 2

##### Obchodní firma a sídlo družstva

- 1) Obchodní firma družstva zní:  
**Stavební bytové družstvo Praha**
- 2) Sídlo družstva je v Praze 8, Střížkovská 1/29a.

#### Čl. 3

##### Trvání družstva

Družstvo je založeno na dobu neurčitou.

#### Čl. 4

##### Předmět činnosti družstva

- 1) Předmětem činnosti družstva je:
  - a) organizační zajištění správy a údržby nemovitostí;
  - b) inženýrská činnost v investiční výstavbě;
  - c) zprostředkování obchodu;
  - d) specializovaný maloobchod;
  - e) realitní činnost;
  - f) činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců;
  - g) činnost technických poradců;
  - h) zprostředkování služeb;
  - i) činnost účetních poradců;
  - j) vedení účetnictví;
  - k) maloobchod provozovaný mimo řádné provozovny;
  - l) kopírovací práce.

- 2) V rámci předmětu činnosti družstvo zejména:
- provádí nebo zabezpečuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových, nebytových a společných prostor v objektech ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;
  - poskytuje nebo zabezpečuje služby a plnění spojená s užíváním bytů a nebytových a společných prostor ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;
  - uzavírá příslušné smlouvy týkající se bytové i nebytové agendy;
  - přiděluje byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva do nájmu členům i nečlenům družstva;
  - připravuje investiční akce včetně přípravy stavebních projektů, získávání souvisejících stavebních nebo úředních povolení, zřizování stavenišť a jejich technického vybavení a terénních úprav, výstavby inženýrských sítí a dalších prací spojených s investičními akcemi s cílem výstavby, zlepšení, rekonstrukce, modernizace, opravy nebo sanace bytového a nebytového fondu;
  - provádí nebo zabezpečuje investorsko-inženýrskou činnost včetně technické pomoci.

## Čl. 5 Základní kapitál družstva

- Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, které členové družstva zaplatili anebo k jejichž splacení se zavázali.
- Výše zapisovaného základního kapitálu činí 1.000.000 Kč.

## Čl. 6 Jednání družstva

Statutárním orgánem družstva je představenstvo, jehož jednání je jednáním družstva.

## **Část II. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**

### Čl. 7 Vymezení pojmů

Pro účely těchto stanov se rozumí

- družstevním bytem byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví družstva;
- členy družstva bydlící členové družstva a nebydlící členové družstva;
- bydlícími členy družstva členové družstva - nájemci a členové družstva - vlastníci;
- členem družstva - nájemcem člen družstva, který užívá družstevní byt na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy s družstvem;
- členem družstva - vlastníkem člen družstva, který je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v domě, který je ve správě družstva;
- nebydlícími členy družstva všichni ostatní členové družstva.

### Čl. 8 Členství fyzických a právnických osob

- Členem družstva se může stát fyzická osoba, která je občanem České republiky nebo má v České republice povolení k trvalému pobytu.
- Právnická osoba se sídlem v České republice se může stát členem družstva, jestliže s ní družstvo uzavře smlouvu o nájmu nebytového prostoru. Smlouva musí být předem projednána a odsouhlasena v samostatném usnesení na řádném jednání představenstva družstva.
- Členem družstva se může stát společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství"), pro které družstvo zajišťuje správu na základě smlouvy. Členství takového společenství vzniká za obdobných podmínek, které jsou stanoveny pro fyzické osoby s tím rozdílem, že společenství neplatí zápisné, ale pouze základní členský vklad ve výši 300 Kč. Práva a povinnosti spojené s členstvím společenství v družstvu jsou nepřevoditelná na jiné osoby. Samospráva společenství je zastoupena na jednání shromáždění určeným

členem představenstva družstva. Práva a povinnosti společenství jako člena družstva platí přiměřeně a jsou limitována tím, že společenství nemůže být přidělen družstevní byt nebo nebytový prostor.

#### Čl. 9 Vznik členství

- 1) Členství fyzické osoby vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši stanovené cenovým sazebníkem družstva a základního členského vkladu ve výši 300,- Kč.
- 2) Převede-li člen družstva - vlastník svůj byt, který se nachází v domě spravovaném družstvem, bez současného převodu členství v družstvu do vlastnictví nečlena družstva, může tento ve lhůtě do šesti měsíců ode dne uskutečnění převodu vlastnictví písemně požádat představenstvo družstva o přijetí za člena družstva podle předchozího odstavce. Výše zápisného se v tomto případě snižuje na polovinu částky ve smyslu odst. 1. O členství v družstvu může za uvedených podmínek požádat i nečlen družstva, který vlastnictví takového bytu nabyt děděním nebo jehož byt se nachází v domě ve správě družstva a to ve lhůtě šesti měsíců ode dne účinnosti smlouvy o správě domu.
- 3) O členství v družstvu může požádat dědic členských práv a povinností zůstavitele člena družstva. Ke vzniku takového členství dědice ke dni smrti zůstavitele se souhlas představenstva nevyžaduje.
- 4) Členství právnické osoby vzniká dnem schválení smlouvy podle čl. 8, odst. 2, případně dnem, který je ve smlouvě uveden. Ve smlouvě musí být uvedeno konstatování o zaplacení zápisného ve výši stanovené cenovým sazebníkem družstva a základního členského vkladu ve výši 300,- Kč.
- 5) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na své první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí mít písemnou formu a musí být doručeno doporučeným dopisem. Proti zamítavému rozhodnutí se žadatel může do třiceti dnů ode dne doručení odvolat ke shromáždění delegátů.
- 6) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad žadateli, kterého nepřijalo za svého člena, do šedesáti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

#### Čl. 10 Přechod a převod členství

- 1) Člen družstva může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu nebo jejich část na fyzickou nebo právnickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství, způsobem určeným zákonem a těmito stanovami.
- 2) Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.

#### Čl. 11 Společné členství manželů

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem družstevního bytu i společné členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 2) Právo společného nájmu družstevního bytu manželi i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle předchozího článku.
- 3) Společné členství manželů podle předchozích odstavců nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.
- 4) Manželé jako společní členové družstva mají jeden hlas.
- 5) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 6) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v témže družstvu.

Čl. 12  
Splynutí a přeměna členství

- 1) Získá-li člen družstva v družstvu další členství provede některou z dispozic s členstvím podle čl. 18 a násl. stanov. Neprovede-li člen družstva takovou dispozici nebo nepožádá-li u dispozic, k nimž je potřebný souhlas družstva, o souhlas s takovou dispozicí ve lhůtě do tří měsíců od výzvy družstva anebo nevysloví-li družstvo s takovou dispozicí souhlas, splynou další získaná členství s členstvím původním v členství jediné. Splynou-li dvě nebo více členství v jediné, platí délka členství nejstaršího. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členu družstva zachována.
- 2) Dohodnou-li se po rozvodu manželství společní členové družstva - společní nájemci bytu a nebytového prostoru, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat byt a druhý nebytový prostor nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z bývalých manželů dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
- 3) Případně-li zůstatková hodnota členského podílu k nebytovému prostoru jinému dědici než tomu, kterému připadla zůstatková hodnota členského podílu k bytu téhož nájemce, přemění se zůstavitelovo členství na samostatné členství každého z dědiců dnem smrti zůstavitele.

Čl. 13  
Rozdělení členství

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

Čl. 14  
Práva člena družstva

- 1) Člen družstva - nájemce a člen družstva - vlastník jsou si zásadně rovni ve svých členských právech a povinnostech s výjimkami v těchto stanovách uvedených.
- 2) Člen družstva má právo zejména:
  - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů;
  - b) zastupovat družstvo za podmínek stanovených těmito stanovami na jednání a rozhodování společenství vlastníků;
  - c) za podmínek stanovených těmito stanovami volit členy orgánů družstva a být volen do orgánů družstva;
  - d) účastnit se družstevní činnosti a požívat všech výhod, které družstvo poskytuje členům družstva, ve smyslu těchto stanov;
  - e) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován;
  - f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části, na základě dohody o výměně družstevního bytu, dědictví, příp. z dalších zákonem nebo stanovami předpokládaných titulů;
  - g) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva;
  - h) na převod družstevního bytu, který užívá na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy s družstvem, do vlastnictví ve smyslu zákona č. 72/1994Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o vlastnictví bytů") a za podmínek stanovených těmito stanovami;
  - i) na jakékoliv informace týkající se jeho bytu nebo jeho členství v družstvu.
- 3) Rozhodnutí o prodeji, zastavení či jiném nakládání s nemovitostmi nebo jejich částmi, v nichž se nachází družstevní byty, nelze učinit bez souhlasu všech členů družstva - nájemců těchto družstevních bytů.

Čl. 15  
Povinnosti člena družstva

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit, případně respektovat usnesení orgánů družstva;
- b) uhradit členský podíl ve výši a lhůtě stanovené představenstvem;
- c) platit řádně nájemné nebo zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, příp. zálohy na ně;
- d) hradit příspěvky na činnost družstva a za úkony ve výši určené shromážděním delegátů nebo představenstvem;
- e) chránit družstevní majetek nebo majetek ve vlastnictví členů družstva, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytového prostoru. Chovat se při užívání bytu nebo nebytového prostoru ohleduplně a respektovat dodržování zásady dobrých mravů;
- f) převzít na základě smlouvy o nájmu byt nebo nebytový prostor, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené družstvem nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu nebo nebytového prostoru anebo opožděným oznámením, že byt nebo nebytový prostor nepřevzme, přičemž toto oznámení je člen družstva povinen učinit nejpozději k datu uvedenému v pozvánce k uzavření nájemní smlouvy;
- g) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské evidence, rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s nájmem bytu nebo nebytového prostoru vždy nejpozději do třiceti dnů ode dne změny;
- h) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení provedení předepsaných technických revizí a nutných oprav, zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru a montáž, kontrolu a odečty měřících přístrojů (voda, teplo), je-li družstvo vlastníkem nebo správcem domu, ve kterém se byt nebo nebytový prostor nachází. Tuto povinnost má i v případě své delší nepřítomnosti. Za tím účelem musí oznámit družstvu obvyklým způsobem osobu, pověřenou umožnit zpřístupnění jeho bytu v uvedených případech;
- i) podílet se na úhradě schodku hospodaření střediska bytového hospodářství nebo společenství vlastníků;
- j) podílet se na úhradě ztráty družstva podle těchto stanov;
- k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva.

Čl. 16  
Členský podíl, základní členský vklad a další členský vklad

- 1) Členský podíl sestává ze základního členského vkladu a příp. dalšího členského vkladu nebo další majetkové účasti.
- 2) Po dobu trvání členství nemůže členský podíl klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Další majetková účast představuje zejména majetkovou účast člena družstva na družstevní výstavbě.
- 4) Nepeněžitě vklady, které by mohly po odsouhlasení shromážděním delegátů tvořit další majetkovou účast člena družstva, se ocení znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem.

Čl. 17  
Členský podíl

- 1) Členský podíl se neodepisuje.
- 2) Zálohovou výši členského podílu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výše kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt nebo nebytový prostor, který byl členovi družstva přidělen.
- 3) Člen družstva je povinen zaplatit zálohový členský podíl před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené představenstvem. Zálohový členský podíl se skládá z peněžitého

- případně jiného plnění ve výši připadající na byt nebo nebytový prostor, který má být členovi družstva předán do nájmu.
- 4) V případě nutnosti zvýšit zálohu na členský podíl, je člen družstva povinen zvýšení členského podílu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.
  - 5) Po finančním uzavření stavby rozdělí představenstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty a nebytové prostory a rozhodne o konečné výši jednotlivých členských podílů.
  - 6) S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty nebo nebytové prostory a s rozhodnutím o konečné výši členského podílu seznámí představenstvo člena družstva nejpozději do šesti měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši členského podílu musí být členovi družstva doručeno doporučeným dopisem. Proti tomuto rozhodnutí se může člen družstva písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek členského podílu je splatný do třiceti dnů od doručení rozhodnutí, pokud představenstvo nerozhodne jinak; v této lhůtě je družstvo povinno vrátit případný přeplatek členského podílu.
  - 7) Doklad o rozdělení nákladů a zdrojů financování objektu na jednotlivé byty nebo nebytové prostory zašle družstvo na vědomí členům družstva.

#### Čl. 18

##### Převod členských práv a povinností nebo jejich části

- 1) Převod členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu nebo jejich části (dále jen "členství") na základě písemné smlouvy nepodléhá souhlasu představenstva. Členství přechází na nabyvatele předložením smlouvy o převodu členství družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena družstva o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Podpisy všech účastníků smlouvy o převodu členství musí být úředně ověřeny.
- 2) V případě, že smlouvou o převodu členství dochází k převodu společného členství manželů nebo výlučného členství s právem společného nájmu, je k platnému uzavření takovéto dohody nutný souhlas obou manželů; stejně tak v případě, že na straně nabyvatele jsou manželé a touto smlouvou vzniká jejich společné členství. Podpisy všech účastníků smlouvy o převodu členství musí být úředně ověřeny.
- 3) V případě převodu členství týkajícího se družstevního bytu je nabyvatel povinen ve lhůtě do třiceti dnů od účinnosti smlouvy o převodu členství uzavřít s družstvem nájemní smlouvu a doplnit údaje nutné pro členskou evidenci.
- 4) U převodu členství mezi právnickými osobami navzájem nebo z osoby fyzické na osobu právnickou, je nabyvatel povinen uzavřít s družstvem smlouvu ve smyslu čl. 8 odst. 2 těchto stanov. Porušení této povinnosti je považováno za porušení stanov závažným způsobem.

#### Čl. 19

##### Převod části členství

Člen družstva může převést část svého členství za podmínek uvedených v předchozím článku na fyzickou nebo právnickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství v případech:

- a) kdy člen družstva - nájemce z důvodu dědění, sloučení družstev nebo převodu části majetku družstva získal právo na přidělení jiného bytu v témže družstvu nebo právo takový byt užívat;
- b) kdy člen družstva - nájemce získal právo na přidělení jiného bytu v družstvu;
- c) kdy člen družstva - nájemce převádí část členských práv a povinností týkajících se družstevního bytu;
- d) kdy došlo k rozdělení nebo sloučení bytu podle čl. 48;
- e) kdy člen družstva - nájemce více družstevních bytů nebo družstevního bytu a nebytového prostoru, převádí část členství týkajícího se jednoho bytu nebo nebytového prostoru.

Čl. 20  
Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou;
- b) vystoupením;
- c) smrtí člena družstva;
- d) vyloučením;
- e) zánikem družstva likvidací;
- f) jiným zákonem nebo stanovami stanoveným způsobem.

Čl. 21  
Dohoda

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

Čl. 22  
Vystoupení

- 1) Člen družstva může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o vystoupení z družstva.
- 2) Člen družstva, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení shromáždění delegátů. Nárok na vypořádací podíl je povinen uhradit členovi družstva, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do třiceti dnů ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen družstva odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 23  
Úmrtí člena družstva

- 1) Členství fyzické osoby zaniká smrtí.
- 2) Náležely-li zůstaviteli dva nebo více členských podílů v družstvu, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popřípadě společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

Čl. 24  
Vyloučení

- 1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena družstva jestliže:
  - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami;
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členu družstva.
- 2) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno doporučeným dopisem. V rozhodnutí o vyloučení člena družstva z družstva musí být uveden důvod podle předchozího odstavce, který nelze dodatečně měnit; členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi družstva.
- 3) Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen družstva odvolání ke shromáždění delegátů. Odvolání má odkladný účinek. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o vyloučení, zaniká.
- 4) Soud na návrh člena družstva, kterého se rozhodnutí týká, vyhlásí rozhodnutí shromáždění delegátů o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami.

Čl. 25  
Zánik družstva

Při zániku družstva zaniká členství v družstvu dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 26  
Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
  - a) smrtí jednoho z manželů;
  - b) dohodou rozvedených manželů;
  - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu družstevního bytu rozvedenými manželi;
  - d) z jiného důvodu uvedeného v čl. 20 těchto stanov.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva nájemcem bytu a druhý nájemcem nebytového prostoru nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.

Čl. 27  
Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu družstva nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. U nebydlícího členu družstva se rovná výplatě základního členského vkladu a splacené části dalšího členského vkladu nebo další majetkové účasti. U členu družstva - nájemce se vypořádací podíl rovná výplatě základního členského vkladu a splacené části dalšího členského vkladu nebo další majetkové účasti. U členu družstva - vlastníka se rovná výplatě základního členského vkladu.
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. Při současném zániku nájmu k družstevnímu bytu vznikne nárok na vypořádací podíl až po vystěhování z družstevního bytu.
- 3) Kromě nároku na vypořádací podíl nemá bývalý člen družstva nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- 4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu družstva.
- 5) Pokud v důsledku dědictví klesne členský podíl nového členu družstva pod hodnotu základního členského vkladu, vyzve družstvo písemně takového členu družstva k doplacení rozdílu ve lhůtě do třiceti dnů, jinak jeho členství zaniká bez nároku na vypořádací podíl.
- 6) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím a nebo výměny družstevního bytu nevzniká dosavadnímu členovi družstva vůči družstvu nárok na vypořádací podíl a vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Čl. 28  
Členská evidence

- 1) Družstvo vede evidenci všech svých členů. Do členské evidence se zapisuje:
  - a) u členů družstva – právnických osob název, adresa sídla, IČO, příp. evidenční číslo zápisu do obchodního rejstříku;
  - b) u členů družstva - fyzických osob jméno a příjmení, adresa bydliště a rodné číslo;
  - c) u všech členů družstva výše členského vkladu a výše, v níž byl splacen, popř. další rozhodné skutečnosti.
- 2) V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.



Čl. 29  
Ochrana osobních údajů

- 1) Družstvo zpracovává osobní údaje členů družstva v rozsahu podle předchozího článku stanov výhradně za účelem správy bytů a nebytových prostor a v souladu s obecně závaznými předpisy. Představenstvo je povinno zajistit ochranu zpracovávání osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení, ztrátě nebo jinému zneužití.
- 2) Družstvo umožní nahlédnout do členské evidence pouze tomu, kdo prokáže právní nárok. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, týkající se jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.

**Část III.**  
**PŘIDĚLOVÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

Čl. 30  
Dražba

Družstevní byt přiděluje družstvo formou dražby, konané podle dražebního řádu družstva. O pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví družstva rozhoduje představenstvo.

Čl. 31  
Zásady dražby

- 1) Předmětem dražby může být členský podíl v družstvu včetně práva na uzavření nájemní smlouvy.
- 2) Účastníky dražby mohou být v prvním kole výlučně členové družstva - fyzické osoby.
- 3) Termín a místo konání dražby musí družstvo písemně oznámit orgánu samosprávy objektu, v němž se předmět dražby nachází, a dále zveřejnit v sídle družstva příp. jiným vhodným způsobem nejméně patnáct dní předem.
- 4) Před předáním družstevního bytu musí být vydražitelem zaplacená celá vydražená cena předmětu dražby ve lhůtě, která nesmí být delší než patnáct dnů ode dne konání dražby.
- 5) Nezaplatí-li vydražitel ve stanovené lhůtě částku podle odst. 1 nebo odmítne-li písemně převzetí bytu, rozhodne představenstvo o konání náhradní dražby.
- 6) Dražební řád schvaluje představenstvo.

Čl. 32  
Jiný způsob přidělování družstevního bytu

O jiném způsobu přidělování družstevního bytu, např. v případě nové výstavby, může na návrh představenstva rozhodnout shromáždění delegátů.

**Část IV.**  
**UŽÍVÁNÍ BYTU NEBO NEBYTOVÉHO PROSTORU**

Čl. 33  
Užívání bytu nebo nebytového prostoru

- 1) Členové družstva užívají byt nebo nebytový prostor (dále v této části jen "byt") na základě nájemní smlouvy nebo vlastnického práva.
- 2) Členové družstva jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním členům družstva výkon jejich práv.
- 3) Členové družstva jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 4) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu, plní-li nájemce své povinnosti vyplývající ze stanov; zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání.

- 5) Nájemce je povinen udržovat družstevní byt v řádném technickém stavu a hradit veškeré opravy včetně případných výměn zařizovacích předmětů s výjimkou oprav a výměn specifikovaných v příloze č. 1, která je nedílnou součástí stanov.

#### Čl. 34

##### Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo jako pronajímatel přenechává nájemci do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu družstevního bytu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi družstva vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu;
  - b) převodem členských práv a povinností nebo jejich části;
  - c) na základě dohody o výměně bytu;
  - d) na základě dědictví.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat přesné označení předmětu nájmu, rozsah jeho užívání, způsob určení nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu, příp. další skutečnosti podle obecně závazných předpisů.
- 4) Dosud uzavřené dohody o užívání družstevního bytu, pokud obsahují skutečnosti uvedené v předchozím odstavci, jsou rovnocenné nájemní smlouvě.
- 5) Uzavřená nájemní smlouva se nemění při úpravě výše nájemného nebo úhrady za plnění spojená s užíváním bytu.
- 6) Kromě práva užívat družstevní byt má nájemce 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.

#### Čl. 35

##### Oprava a údržba bytu

- 1) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a údržby družstevního bytu, má družstvo právo učinit tak, po předchozím upozornění nájemce, na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 2) Bydlící člen družstva nebo nájemce je povinen oznámit, bez zbytečného odkladu, družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést příslušné středisko bytového hospodářství nebo společenství vlastníků. Člen družstva je povinen umožnit provedení takových oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

#### Čl. 36

##### Oprava a údržba domu

Člen družstva je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo závady a poškození odstranit a požadovat od něj náhradu.

#### Čl. 37

##### Stavební úpravy

- 1) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad.
- 2) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Provádí-li družstvo takové úpravy na základě příslušného rozhodnutí orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 3) Člen družstva je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v bytě a umožnit odečet naměřených hodnot.

#### Čl. 38

##### Úhrada za užívání bytu a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Člen družstva je povinen řádně a včas platit nájemné nebo zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Porušení této

povinnosti členem družstva je závažným porušením povinností ve smyslu čl. 24 odst. 1 písm. a).

#### Čl. 39

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

- 1) Nájemce je povinen platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
- 2) Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu nebo záloha na ně se platí spolu s nájemným měsíčně, a to nejpozději do 15. dne téhož měsíce. Při stanovení výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo záloh na ně se postupuje podle zásad hospodaření schválených shromážděním delegátů a podle obecně závazných předpisů.
- 3) Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na poskytnutá plnění v průběhu kalendářního roku vyúčtuje družstvo do tří měsíců poté, kdy mu bude jejich výše známa, nejpozději však do konce července následujícího roku.
- 4) Zjištěný přeplatek družstvo vypořádá nejpozději do třiceti dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je člen družstva povinen uhradit vyúčtovaný nedoplatek.
- 5) Nezaplatí-li bydlící člen družstva nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo zálohu na ně, případně nedoplatek z vyúčtování za plnění poskytovaná s užíváním bytu podle předchozího odstavce ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení podle obecně závazných předpisů.

#### Čl. 40

##### Společný nájem družstevního bytu manželi

- 1) Společný nájem družstevního bytu (dále jen "společný nájem") může vzniknout jen mezi manželi. Jde-li o nájem nebytového prostoru právo společného nájmu nevznikne.
- 2) Společný nájem vznikne, jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stane nájemcem družstevního bytu. Stane-li se některý z manželů nájemcem družstevního bytu nebo vzniklo-li mu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu před uzavřením manželství, vznikne společný nájem uzavřením manželství.
- 3) Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu, jsou oprávněni i povinni oba manželé společně a nerozdílně.

#### Čl. 41

##### Zánik práva společného nájmu

Právo společného nájmu zanikne:

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

#### Čl. 42

##### Zánik práva společného nájmu rozvodem manželů

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází právo nájmu družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý z manželů.

## Čl. 43

### Podnájem družstevního bytu nebo jeho části

- 1) Pronajatý družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat třetí osobě do podnájmu na dobu určitou smlouvou o podnájmu jen s písemným souhlasem předsedy družstva. Dobou určitou se rozumí nejvýše dvanácti měsíců; po jejím uplynutí ji lze prodloužit vždy opět na dobu nejvýše dvanácti měsíců s písemným souhlasem předsedy družstva. Porušení této povinnosti se považuje za závažné porušení povinnosti ve smyslu čl. 24 odst. 1 písm. a). Předseda družstva při rozhodování přihledne ke stanovisku samosprávy.
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.
- 3) Podnájemce nesmí pronajatý byt nebo jeho část dále pronajímat.
- 4) Po dobu trvání podnájmu odpovídá za plnění povinností člena družstva podle těchto stanov nájemce.

## Čl. 44

### Výměna bytu

- 1) Člen družstva - nájemce může uzavřít se souhlasem předsedy družstva dohodu o výměně družstevního bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
- 2) Jestliže člen družstva - nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze družstevní byt nebo nebytový prostor s fyzickou osobou, která není členem družstva, družstvo dohodu neschválí, dokud se tato fyzická osoba nestane členem družstva.
- 3) Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem vyslovení souhlasu předsedy družstva s dohodou o výměně bytu. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu družstevního bytu za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem vyslovení souhlasu s dohodou posledním orgánem příslušným k udělení souhlasu.
- 4) Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem účinnosti této dohody. Do jednoho měsíce od tohoto data je člen družstva - nájemce družstevního bytu povinen uzavřít s družstvem novou nájemní smlouvu.

## Čl. 45

### Zánik práva na splnění dohody o výměně bytů

- 1) Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne účinnosti této dohody, jinak právo zanikne.
- 2) Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit; učiní-li tak bez zbytečného odkladu. Povinnost náhrady škody tím není dotčena.

## Čl. 46

### Zánik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu zaniká zejména:
  - a) zánikem členství nájemce;
  - b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
  - c) písemnou výpovědí nájemce, ve které může být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit a to tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce; není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem druhého měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena družstvu;
  - d) výpovědí nájmu družstevního bytu družstvem s přivolením soudu podle občanského zákoníku;
  - e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou;
  - f) převedením bytu do vlastnictví člena družstva podle zákona o vlastnictví bytů.

2. Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o družstevní byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl.

#### Čl. 47

##### Zajištění řádného využití družstevních bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
- 2) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce nebo členové jeho domácnosti používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem předsedy družstva, po předchozím vyjádření samosprávy.

#### Čl. 48

##### Sloučení a rozdělení bytů

Byt je možné sloučit se sousedním bytem nebo částí bytu nebo rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva. Představenstvo povolí sloučení nebo rozdělení bytů zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru.

#### Čl. 49

##### Stavební povolení a rozdělení nákladů a zdrojů financování

- 1) Souhlas družstva se sloučením nebo při užívání bytu k jiným účelům než k bydlení nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle obecně závazných předpisů.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výšku členských podílů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru, připadajících na příslušné byty.

### **Část V.**

### **ORGÁNY DRUŽSTVA**

#### Čl. 50

##### Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

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

#### Čl. 51

##### Členství v orgánech

- 1) Členy orgánů družstva mohou být jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva. Je-li členem družstva právnická osoba, je povinna zmocnit fyzickou osobu jednat za ni v orgánu družstva.
- 2) Členy představenstva a kontrolní komise mohou být členové družstva, kteří jsou způsobilí k právním úkonům, bezúhonní a řádně plní povinnosti člena družstva.
- 3) Členům orgánů družstva náleží za výkon funkce odměna.

## SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

### Čl. 52

#### Rozhodování kolektivních orgánů družstva

- 1) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech svých členů.
- 2) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů, pokud stanovy neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy neurčují jinak.

### Čl. 53

#### Funkční období členů orgánů družstva

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let.
- 2) Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

### Čl. 54

#### Odpovědnost členů orgánů družstva

- 1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné předpisy a stanovy. Pokud při výkonu své funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném obecně závaznými předpisy.
- 2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo, vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.

### Čl. 55

#### Odvolání a odstoupení člena orgánu družstva

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu družstva řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.
- 2) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán družstva, který ho zvolil. Příslušný orgán družstva musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do tří měsíců.
- 3) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují místo odvolaného nebo odstoupivšího člena orgánu družstva v pořadí, v jakém se umístili ve volbách, dnem účinnosti jeho odvolání nebo odstoupení.
- 4) Není-li náhradník zvolen, může orgán družstva povolat zastupujícího člena orgánu družstva až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena orgánu družstva. Byl-li odvolaným nebo odstoupícím členem orgánu družstva člen družstva - nájemce resp. vlastník, může být takto zastoupen výhradně členem družstva - nájemcem resp. vlastníkem. Zastupující člen orgánu družstva má práva a povinnosti řádného člena orgánu družstva.
- 5) Ustanovení tohoto článku platí přiměřeně i v případě, kdy členství v orgánu zanikne smrtí člena orgánu družstva.

### Čl. 56

#### Zákaz konkurence

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členem kontrolní komise nesmí být zaměstnanec družstva.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise, prokuristé a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorcích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti, s výjimkou členství v orgánech společenství vlastníků jednotek v domě ve správě družstva.
- 3) Předseda družstva, ředitel družstva, členové představenstva a předsedou družstva nebo ředitelem družstva pověřený zaměstnanec družstva nesmějí uzavírat jménem družstva obchodní závazkové vztahy s fyzickými nebo právnickými osobami, jestliže:
  - a) jejich statutárními zástupci nebo společníky jsou zaměstnanci družstva;
  - b) jejich statutárními zástupci nebo společníky jsou v přímém či nepřímém příbuzenském vztahu ve smyslu § 116 občanského zákoníku ke členům

statutárního orgánu družstva nebo řediteli či jiným osobám oprávněným předsedou družstva nebo ředitelem družstva uzavírat obchodní závazkové vztahy jménem družstva, nejedná-li se o uzavření obchodního závazkového vztahu na základě výběrového řízení.

#### Čl. 57

##### Hlasování v orgánech družstva

- 1) Každému členovi orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může orgán družstva usnést na hlasování tajném.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové příslušného orgánu družstva. Tato skutečnost musí být zaznamenána jako první bod zápisu nejbližší schůze orgánu družstva.
- 4) Právnícké osoby jednají v orgánech družstva prostřednictvím odpovědného zástupce - fyzické osoby, jejíž jednání je pro právníckou osobu závazné.

#### Čl. 58

##### Jednání orgánů družstva

- 1) Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti nebo o záležitostech, které si ke svému rozhodnutí podle těchto stanov vyhradí.
- 2) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny ve schváleném programu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán družstva dodatečně usnesl.
- 3) Jednání orgánů družstva je zpravidla zakončeno usnesením.

#### Čl. 59

##### Zápis o průběhu jednání

- 1) O průběhu jednání kolektivních orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze;
  - b) přijatá usnesení;
  - c) výsledky hlasování;
  - d) nepřijaté námítky členů orgánů družstva, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání orgánu družstva a v případě shromáždění delegátů a členské schůze i pozvánka na toto jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) Každý účastník jednání orgánu družstva má právo si vyžádat zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 4) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád.
- 5) Zápis z jednání shromáždění delegátů musí být k dispozici do třiceti dnů ode dne jeho schválení ověřovateli zápisu nejdéle však do devadesáti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Zápis z jednání orgánů domovní samosprávy musí být k dispozici do třiceti dnů ode dne konání schůze. Znění přijatého usnesení z jednání shromáždění delegátů musí být k dispozici v den jeho schválení.

#### Čl. 60

##### Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové družstva prostřednictvím volených delegátů své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.
- 2) Shromáždění delegátů představuje v plném rozsahu působnost členské schůze družstva.
- 3) Shromáždění delegátů je dvoukomorové a skládá se z komory delegátů z řad členů družstva - nájemců a komory delegátů z řad členů družstva - vlastníků.

- 4) Pokud se na jednání shromáždění delegátů dostaví menší počet delegátů jedné z komor než pět, příslušná komora se neustaví a shromáždění delegátů jedná jako jednokomorový orgán.

#### Čl. 61

##### Působnost shromáždění delegátů

- 1) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
- a) přijímat a měnit stanovy, jednací a volební řád;
  - b) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může shromáždění delegátů přijmout jen po předchozím písemném souhlasu všech členů družstva – nájemců v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jde – li o samostatný garážový objekt, kde postačí souhlas 75% členů družstva, nebo členů družstva, kteří mají právo nájmu alespoň k 75% garáží či garážových stání v předmětném garážovém objektu, nebo jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem;
  - c) rozhodovat o prodeji nebo nájmu družstva a o jiných významných majetkových dispozicích včetně majetkové účasti v jiné právnické osobě;
  - d) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva;
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu;
  - f) určovat volební obvody delegátů a stanovovat počet delegátů na nejbližší volební období i podmínky volby delegátů, přičemž platí zásada, že jedna samospráva má alespoň jednoho delegáta;
  - g) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise podle volebního řádu;
  - h) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
  - i) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření a rozpočet střediska ostatního hospodaření, řádnou účetní závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta;
  - j) stanovit na návrh představenstva zásady pro určování výše nájemného pro členy družstva - nájemce a správního poplatku pro členy družstva - vlastníky, způsobu jejich vyúčtování a placení;
  - k) schvalovat statuty fondů;
  - l) rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva.
- 2) Shromáždění delegátů rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví obecně závazný předpis, stanovy nebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo.

#### Čl. 62

##### Rozhodování shromáždění delegátů

- 1) Obě komory delegátů projednávají, rozhodují a hlasují o všech záležitostech společně, není-li dále stanoveno jinak; rozhodnutí je přijato, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina všech přítomných delegátů.
- 2) Obě komory delegátů rozhodují a hlasují zvlášť o záležitostech podle čl. 61 odst. 1 písm. a) až f); rozhodnutí je přijato, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina všech přítomných delegátů v každé z obou komor. Delegát zastupující samosprávu nebydlících členů družstva je členem komory delegátů z řad členů družstva - nájemců. Není-li delegát členskou schůzí samosprávy nebydlících členů družstva zvolen, je jím představenstvem pověřený člen družstva - nájemce, zpravidla z řad členů představenstva.

#### Čl. 63

##### Svolání shromáždění delegátů

- 1) Jednání shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
- 2) Shromáždění delegátů musí být svoláno do třiceti dnů představenstvem, požádá-li jej o to písemně:
- a) jedna třetina všech členů družstva
  - b) jedna čtvrtina všech samospráv;



- c) jedna třetina všech delegátů;
  - d) kontrolní komise.
- 3) Program jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději osm dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.
  - 4) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, popřípadě tří delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů.
  - 5) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce s hlasem poradním, nejsou-li zároveň řádně zvolenými delegáty.

#### Čl. 64

##### Náhradní shromáždění delegátů

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou písemnou pozvánkou s nezměněným programem jednání. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet bez ohledu na počet přítomných delegátů.

#### Čl. 65

##### Námítka proti usnesení shromáždění delegátů

Na návrh člena družstva vysloví soud neplatnost usnesení shromáždění delegátů, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen družstva podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na shromáždění delegátů, které usnesení přijalo nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání tohoto shromáždění, a nebyla-li svolána řádně do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen družstva požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.

#### Čl. 66

##### Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 3) Představenstvo má nejméně 5 členů.
- 4) Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva a jednoho nebo více místopředsedů.
- 6) Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

#### Čl. 67

##### Způsob jednání představenstva

- 1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda družstva a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva na základě písemného pověření představenstva.
- 2) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje jeho předseda nebo místopředseda a další člen představenstva. K takovým dvěma vlastnoručními podpisům se připojuje obchodní jméno družstva nebo jeho razítko.

- 3) Zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem. Zaměstnanci družstva mohou zastupovat družstvo také ve smyslu ustanovení § 14 zákoníku práce.
- 4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.
- 5) Jednání představenstva organizuje a řídí jeho předseda nebo místopředseda, příp. pověřený člen představenstva.

#### Čl. 68 Předseda družstva

- 1) Předsedovi družstva přísluší:
  - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
  - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách;
  - c) řídit běžnou činnost družstva.
- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda družstva představenstvu.
- 3) Při rozhodování o bytových otázkách předseda družstva:
  - a) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu družstevního bytu nebo jeho části;
  - b) dává souhlas k dohodám o výměně družstevního bytu;
  - c) uzavírá s nájemcem dohodu o zániku nájmu družstevního bytu;
  - d) uděluje souhlas s dočasným užíváním družstevního bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení;
  - e) uzavírá smlouvy o nájmu družstevního bytu.

#### Čl. 69 Řízení běžné činnosti družstva

- 1) Pokud je předseda družstva zároveň jeho zaměstnancem, řídí činnost družstva v postavení vedoucího organizace ve smyslu obecně závazných předpisů.
- 2) Pracovní poměr předsedy družstva vzniká volbou ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce.
- 3) Představenstvo může rozhodnout, že běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel družstva, jmenovaný a odvolávaný představenstvem.

#### Čl. 70 Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněná kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva a zaměstnanců družstva jakékoli informace. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Předseda nebo jím pověřený členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva s hlasem poradním.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat veškeré informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

#### Čl. 71 Složení kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise má nejméně 3 členy.
- 2) Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva.
- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

- 4) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávu o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

#### Čl. 72

##### Jednání kontrolní komise

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

#### Čl. 73

##### Samospráva

- 1) Samospráva je samostatnou organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti, zpravidla v rozsahu jednoho domu nebo budovy.
- 2) Úkolem samosprávy je umožňovat členům družstva přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.
- 3) Orgány samosprávy jsou členská schůze samosprávy, výbor samosprávy (dále jen "výbor") nebo předseda samosprávy.

#### Čl. 74

##### Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové družstva projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností družstva.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
  - a) rozhoduje o způsobu zajištění činnosti družstva v okruhu své působnosti v souladu se stanovami a obecně závaznými předpisy;
  - b) volí a odvolává ze svého středu delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů (dále jen "delegát") v počtu:
    - 1 delegáta na 1 až 150 členů družstva,
    - 2 delegátů na 151 - 250 členů družstva,
    - 3 delegátů na 251 - 350 členů družstva,
    - 4 delegátů na 351 a více členů družstva;
  - c) projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce a o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů;
  - d) volí a odvolává členy výboru samosprávy, v počtu a způsobem, který sama určí, nebo předsedu samosprávy;
  - e) projednává a schvaluje zprávy výboru nebo předsedy samosprávy o jeho činnosti;
  - f) schvaluje návrh rozpočtu samosprávy, projednává výsledky jejího hospodaření a navrhuje představenstvu vypořádání přebytků nebo schodků;
  - g) rozhoduje o rozšíření nároku svých členů nad rámec čl. 33, odst. 5) a přílohy stanov č. 1 a to včetně finančního krytí.
- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí samospráva pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou uvedeny v předchozím odstavci pod písm. f) a g) nebo které jsou zákonem o vlastnictví bytů vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.

#### Čl. 75

##### Jednání členské schůze samosprávy

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor nebo předseda samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka. Při vzniku společenství vlastníků se svolává členská schůze samosprávy zpravidla tak, aby navazovala na konání shromáždění vlastníků příslušného společenství vlastníků.

- 2) Výbor nebo předseda samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
  - a) jedna třetina všech členů samosprávy;
  - b) představenstvo družstva.
- 3) Nevyhoví-li výbor nebo předseda samosprávy žádosti podle předchozího odstavce do patnácti dnů je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru. V případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 5) O svolání členské schůze samosprávy a o programu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním písemnou pozvánkou, kterou může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.
- 6) Členskou schůzi samosprávy lze konat formou dílčích schůzí, zpravidla podle jednotlivých částí objektu. Při rozhodování se sčítají hlasy odevzdané na všech dílčích schůzích samosprávy; ustanovení o konání členské schůze samosprávy se použijí přiměřeně.

#### Čl. 76

##### Usnášeníschopnost členské schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 74, odst. 2), písm. g) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny v programu jednání.

#### Čl. 77

##### Účast členů samosprávy

- 1) Člen družstva se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Bydlící člen družstva, který užívá více bytů nebo bytu a nebytového prostoru, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen členem jejich výborů nebo předsedou samosprávy. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem na shromáždění delegátů.
- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové družstva. Přísluší jim společně jeden hlas. Členem výboru nebo předsedou samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v předchozím odstavci může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů družstva na jedné ze členských schůzí samosprávy.

#### Čl. 78

##### Výbor

- 1) Výbor je výkonným orgánem samosprávy.
- 2) Výbor zejména:
  - a) plní úkoly týkající se předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy;
  - b) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření družstva;
  - c) navrhuje kandidáty na delegáta samosprávy na shromáždění delegátů;
  - d) ve smyslu dražebního řádu družstva spolupracuje při dražbách v okruhu své působnosti;
  - e) vyjadřuje se ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu) a nebytového prostoru;
  - f) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
  - g) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností družstva;
  - h) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy družstva užívajícími byty a společné prostory v okruhu působnosti samosprávy;
  - i) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy;

- j) upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování;
  - k) sestavuje návrh rozpočtu samosprávy a předkládá jej ke schválení členské schůzi samosprávy;
  - l) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření samosprávy;
  - m) projednává se družstvem návrh na úpravu nájemného a záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytů pro všechny kategorie bytů v rámci samosprávy;
  - n) je povinen zajistit stálou informovanost svých členů jak postupovat v případě havárií a jiných závad ztěžujících užívání bytů a navrhnout členské schůzi ke schválení, zda a v kterých případech budou opravy výjimečně hrazeny z rezervy na opravy a údržbu bytového fondu, pokud podle obecně platných předpisů je povinen tyto opravy hradit uživatel bytu. O této skutečnosti informuje správní aparát družstva;
  - o) dává souhlas na základě dvoutřetinové většiny všech členů družstva - nájemců v objektu ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaným podle obecně závazných předpisů.
- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí výbor pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou uvedeny v předchozím odstavci pod písm. k) až o) nebo které jsou zákonem o vlastnictví bytů vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.
- 4) Výbor má právo na jakoukoliv informaci o činnosti družstva.

#### Čl. 79 Složení výboru

- 1) Počet členů výboru stanoví členská schůze před zahájením volby.
- 2) Výbor se volí z členů samosprávy tak, aby jeho členové nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

#### Čl. 80 Jednání výboru

- 1) Výbor zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu, příp. místopředsedu.
- 2) Schůze výboru svolává jeho předseda.
- 3) O svolání výboru a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 4) Výbor může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.

#### Čl. 81 Předseda samosprávy

Nebyl-li zvolen výbor vykonává funkci výboru předseda samosprávy.

#### Čl. 82 Správce objektu

Není-li zvolen výbor ani předseda samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, může představenstvo rozhodnout o zajišťování plnění jejich povinností prostřednictvím správce objektu i bez souhlasu členské schůze příslušné samosprávy. Jeho práva a povinnosti stanoví organizační řád družstva. Náklady s funkcí správce objektu spojené nese příslušná samospráva.

#### Čl. 83 Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Družstvo pověřuje podle následujících ustanovení tohoto článku jednáním ve společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) v domech, jejichž je spoluvlastníkem, členy družstva.
- 2) Každý člen družstva - nájemce je oprávněn účastnit se jednání ve společenství v domě, v němž se nachází jím užívaný družstevní byt.

- 3) Představenstvo s přihlédnutím k návrhu samosprávy pověří písemnou plnou mocí člena družstva - fyzickou osobu, aby jménem družstva ve společenství jednala a v rozsahu spoluvlastnického podílu družstva ve společenství hlasovala. Plná moc k tomuto účelu družstvem udělená musí obsahovat určení společenství, pro něž je určena.
- 4) Při hlasování ve společenství hlasuje zmocněnec zpravidla ve shodě s většinovým názorem přítomných členů družstva – nájemců na jednání společenství. To neplatí, jde-li o rozhodnutí společenství o změně správce objektu.
- 5) Zmocněnec hlasuje jménem družstva jedním hlasem v rozsahu celého spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domu.

#### Čl. 84

##### Poradní orgány

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet poradní orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil. Členem poradního orgánu může být i nečlen družstva.
- 2) Úkoly poradních orgánů určuje orgán, který je zřídil.
- 3) Členové poradních orgánů jsou jmenováni orgánem, který je zřídil.

#### Část VI.

### HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

#### Čl. 85

##### Finanční činnost družstva

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje vyplývající ze své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství, z ostatního hospodaření a případně z dalších zdrojů ve smyslu předmětu činnosti družstva.
- 2) Družstvo vytváří k zajištění svého hospodaření fondy.
- 3) Hospodaření družstva se řídí obecně závaznými předpisy, stanovami, zásadami hospodaření a rozhodnutím představenstva. Zásady hospodaření schvaluje shromáždění delegátů.

#### Čl. 86

##### Hospodářská střediska

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového a nebo nebytového hospodaření jsou střediska hospodářství (dále jen "střediska") a středisko ostatního hospodaření (dále jen "správa družstva"). Střediskem se rozumí objekt, dům nebo budova s bytovými a nebo nebytovými prostory.
- 2) Činnost střediska se financuje z nájemného a příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku, z úhrad za pronájem nebytových prostor v objektu a případně z dalších zdrojů. Členové družstva se zavazují schvalovat roční rozpočet hospodaření střediska nebo správy družstva jako minimálně vyrovnaný.
- 3) Zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebytových prostor vyúčtuje družstvo podle obecně závazných předpisů, rozhodnutí společenství vlastníků, zásad hospodaření, příp. rozhodnutí představenstva.
- 4) Přeplatek nájemného nebo příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku se použije na navýšení prostředků na opravy a udržování, nerozhodne-li společenství vlastníků jinak.
- 5) Není-li přeplatek podle předchozího odstavce použit na navýšení prostředků na opravy a udržování, je družstvo oprávněno započíst své pohledávky vůči členovi družstva. Obdobně je družstvo oprávněno započíst své pohledávky vůči členovi družstva při vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Čl. 87  
Správa družstva

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů správy družstva získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z pronájmů nebytových prostor ve vlastnictví družstva, z poplatků resp. úroků z prodlení, z příspěvků a poplatků za úkony prováděné družstvem příp. z dalších zdrojů.
- 2) Náklady správy družstva jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska.
- 3) Ze zisku správy družstva hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbýlý zisk použije k přidělení do nedělitelného fondu, základního fondu, případně dalších zajišťovacích fondů.
- 4) Ztráta správy družstva se vypořádává na vrub nedělitelného případně základního fondu družstva.
- 5) Při vykázané ztrátě správy družstva může shromáždění delegátů rozhodnout o výši uhrazovací povinnosti všech členů družstva přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena družstva však nemůže přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

Čl. 88  
Fondy a dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další zdroje na financování své činnosti, zejména dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu.
- 2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří:
  - fond dalších členských vkladů a další majetkové účasti;
  - fond družstevní výstavby;
  - základní fond;
  - popř. další zajišťovací fondy a dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu.
- 3) Tvorba a použití fondů a dlouhodobých záloh na opravy a údržbu se řídí obecně závaznými předpisy, stanovami a zásadami hospodaření.

Čl. 89  
Nedělitelný a základní fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku správy družstva. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky 500.000 Kč, rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
- 2) Základní fond se tvoří ze zisku správy družstva.
- 3) Prostředky nedělitelného a základního fondu nejsou účelově vázány.
- 4) Zdroje nedělitelného a případně základního fondu se používají na úhradu ztráty správy družstva.

Čl. 90  
Fond další majetkové účasti a dalších členských vkladů

- 1) Fond další majetkové účasti a dalších členských vkladů se tvoří zejména ze splacené části peněžního plnění na další majetkovou účast, příp. na další členský vklad a aktivací splaceného investičního úvěru poskytnutého na družstevní výstavbu.
- 2) Prostředky fondu další majetkové účasti a dalších členských vkladů se používají na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou a k vrácení členských podílů při zániku členství.
- 3) Zdroje fondu další majetkové účasti a dalších členských vkladů se snižují o další majetkovou účast a další členské vklady připadající na byty převáděné do vlastnictví člena družstva podle zákona o vlastnictví bytů.
- 4) Fond další majetkové účasti a dalších členských vkladů se eviduje podle jednotlivých středisek a v rámci nich podle jednotlivých členů družstva.

## Čl. 91

### Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu a z příspěvků jiných fyzických, příp. právnických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu.
- 2) Prostředky fondu družstevní výstavby se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou.
- 3) Zdroje fondu družstevní výstavby se snižují při převodu družstevních bytů do vlastnictví člena družstva.
- 4) Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých středisek a v rámci nich podle jednotlivých členů družstva.

## Čl. 92

### Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

- 1) Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu se dlouhodobě vytváří pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného nebo příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku přímo ve prospěch dlouhodobé zálohy.
- 2) Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu se vyúčtovávají ve výši skutečných nákladů na opravy a údržbu středisek.
- 3) Nevyčerpané finanční prostředky na dlouhodobých zálohách na opravy a údržbu se převádí do příštího roku.
- 4) Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu se evidují podle jednotlivých středisek, po vzniku společenství vlastníků také podle jednotlivých vlastníků jednotek.

## Část VII.

### **ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA**

## Čl. 93

### Zrušení družstva

- 1) Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením shromáždění delegátů;
  - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku;
  - c) rozhodnutím soudu.
- 2) O rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení musí být pořízen notářský zápis.
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

## Čl. 94

### Obsah usnesení o zrušení

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

## Čl. 95

### Přechod jmění družstva

- 1) Při splnutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
- 2) Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na přijímací družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
- 3) Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.



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

#### Čl. 96

##### Rozhodnutí soudu o zrušení družstva

Soud může na návrh státního orgánu, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:

- a) počet členů družstva klesl pod pět členů;
- b) souhrn členských vkladů klesl pod částku 50.000 Kč;
- c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánu družstva a nebyly zvoleny nové orgány nebo byla porušena povinnost svolat shromáždění delegátů družstva, anebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost;
- d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond;
- e) družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti;
- f) založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.

#### Čl. 97

##### Likvidace družstva

- 1) Nestanoví-li zákon jinak, vstupuje zrušené družstvo do likvidace; likvidátory jmenuje shromáždění delegátů.
- 2) Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává shromáždění delegátů. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.
- 3) Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že se každému členu družstva uhradí částka do výše jeho členského podílu v poměrné výši, zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí rovnoměrně mezi členy družstva.
- 4) Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromáždění delegátů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.

### Část VIII.

## **SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

#### Čl. 98

##### Odvolání proti rozhodnutí orgánů družstva

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva, dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům družstva písemnou formou.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí patnáct kalendářních dnů, neurčují-li stanovy jinak, a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
- 3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
- 4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
- 5) O odvolání proti rozhodnutí předsedy družstva rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné. Při hlasování o odvolání v představenstvu předseda družstva nehlasuje.
- 6) Představenstvo nebo předseda družstva mohou sami rozhodnout o odvolání, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

## Čl. 99

### Podněty členů družstva

O podnětech členů družstva k rozhodnutí a činnosti orgánu družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do třiceti dnů od jejich doručení. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena družstva písemně.

## Čl. 100

### Doručování

- 1) Družstvo doručuje členům družstva písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu užívaného bytu u bydlících členů družstva (případně na tímto členem oznámenou kontaktní adresu, oznámení je nutno provést písemně a s ověřeným podpisem člena) a na členem družstva oznámenou adresu u nebydlících členů družstva.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo vrátí družstvu z poslední známé adresy člena družstva jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem orgánu družstva nebo zaměstnancem družstva a člen družstva její převzetí písemně potvrdí.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) při doručování písemností členem orgánu družstva nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen družstva její převzetí písemně potvrdí;
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou, kdy člen družstva svým jednáním doručení písemnosti zmařil nebo přijetí písemnosti odmítl.

## Čl. 101

### Počítání času

- 1) Lhůta určená počtem dní počíná dnem, který následuje po události, která je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené počtem týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, připadne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta po podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen družstva do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout jestliže od dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

## Čl. 102

### Převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva

- 1) Družstvo převede v návaznosti na znění § 23 zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena družstva, který je fyzickou osobou a který takový družstevní byt nebo nebytový prostor užívá na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy s družstvem, a to na základě písemné výzvy člena družstva doručené družstvu i po termínu stanoveném zákonem o vlastnictví bytů.
- 2) Postup při převodu bytu nebo nebytového prostoru podle předchozího odstavce, jakož i vzájemná práva a povinnosti družstva a jeho členů stanoví příloha č. 2 stanov.

**Část IX.**  
**PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**Čl. 103**

Právní vztahy před účinností nového znění stanov

- 1) Vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, vzniklé před činností těchto stanov, se posuzují podle stanov platných v době jejich vzniku, není-li ve vztahu k družstvu použití těchto stanov pro člena družstva výhodnější.
- 2) O žádostech o odvolání členů družstva, o nichž před nabytím účinnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov, není-li ustanovení stanov platných v době podání žádosti pro člena družstva výhodnější.

**Čl. 104**

Účinnost stanov

- 1) Tyto stanovy nahrazují dosavadní stanovy v plném rozsahu.
- 2) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním delegátů dne 4. prosince 2000 a nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2001.

# Úhrady oprav a výměn prvků v bytech a společných prostorách

## objektů hrazené z prostředků na opravy a údržbu.

---

### Čl. 1

#### Seznam hrazených oprav a výměn v bytech a společných prostorách

1. Opravy a výměny stoupaček studené vody a teplé užitkové vody včetně odboček až po bytové uzávěry (bez uzávěrů), požárního vodovodu a suchovodu, výměny vodoměrů včetně izolací.
2. Opravy a výměny ústředního topení až po uzávěry radiátorů, bez těchto uzávěrů, opravy těles radiátorů včetně montáží a výměny měřičů ústředního topení na radiátorech.
3. Opravy kanalizačních stoupaček - bez bytových odboček a jejich zaústění.
4. Opravy plynových stoupaček až po první závitový spoj na odbočce k plynoměru.
5. Oprava rozvodu elektrické instalace od hlavního rozvaděče objektu včetně připojovací svorkovnice a výměna hlavního jističe bytu před elektroměrem.
6. Opravy a výměny ležatých rozvodů studené vody, teplé užitkové vody, ústředního topení a kanalizačních rozvodů ve společných prostorách domu včetně armatur a izolací.
7. Oprava výtahů včetně revizí.
8. Oprava střešního a obvodového pláště vyjma výplní otvorů v bytech. Opravy, modernizace a rekonstrukce společných konstrukcí objektu.
9. Opravy osvětlení společných prostor s výjimkou komor příslušejících k bytům.
10. Opravy rozvodů domácích telefonů včetně tabla s výjimkou domácích telefonů a elektrického vrátného v bytě.
11. Opravy oken a dveří včetně nátěru ve společných prostorách.
12. Opravy rozvodů společné televizní antény až po odbočné zásuvkové krabice v bytech s výjimkou těchto krabic (týká se pouze zařízení v majetku družstva).
13. Opravy, případně výměny dlažby na lodžii. Nevztahuje se na opravu vad způsobených uživatelem. Oprava a výměna zábradlí lodžie.
14. Opravy vnitřních i vnějších schodišť, chodeb, omítek společných prostor včetně malování.
15. Revize, kontroly a opravy vyhrazených zařízení společných prostor.

### Čl. 2

#### Účinnost přílohy

Tato příloha tvoří nedílnou součást stanov, byla schválena shromážděním delegátů dne 4. prosince 2000 a nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2001.

## Postup při převodech bytů

-----

### Čl. 1

#### Postup při převodu bytu v domech se splacenou anuitou

- 1) Družstvo je povinno do třiceti dnů ode dne obdržení výzvy člena družstva - fyzické osoby, bydlícího v domě, kde je splacena anuita (dále jen "vyzvatel") a na toto splacení je vystaveno potvrzení příslušným peněžním ústavem, vyzvat vyzyvatele k ověření správnosti údajů o jeho členství v členské evidenci družstva a k zaplacení správního poplatku.
- 2) Nejpozději do třiceti dnů po ověření údajů o členství a zaplacení správního poplatku vyzyvatelem je družstvo povinno vyzyvateli předložit smlouvu o převodu vlastnictví spolu se smlouvou o zajišťování správy společných prostor.
- 3) Družstvo je povinno předložit smlouvu o převodu vlastnictví na katastrální úřad vždy ke konci nejbližšího čtvrtletí, byla-li vyzyvatelem předložena řádně podepsaná a úředně ověřená smlouva o převodu vlastnictví a příp. smlouva o zajišťování správy společných prostor nejpozději 60 dnů před koncem tohoto čtvrtletí, jinak ke konci čtvrtletí následujícího.

### Čl. 2

#### Postup při převodu bytu v domech s nesplacenou anuitou

- 1) Družstvo je povinno po obdržení výzvy vyzyvatele, bydlícího v domě, kde není splacena anuita, stanovit termín pro ověření správnosti údajů o členství vyzyvatele v členské evidenci družstva, k zaplacení správního poplatku a zbývajících nesplacených částí anuity připadající na převáděný byt.
- 2) Termín ve smyslu předchozího odstavce je družstvo povinno stanovit nejpozději do 30. dubna příslušného kalendářního roku, jde-li o výzvy doručené družstvu ve IV. čtvrtletí předchozího roku nebo I. čtvrtletí příslušného roku, nebo do 31. října příslušného kalendářního roku, jde-li o výzvy doručené družstvu ve II. a III. čtvrtletí příslušného roku. Stanovený termín je družstvo povinno oznámit vyzyvateli nejméně patnáct dnů předem.
- 3) Jsou-li ověřeny údaje o členství vyzyvatele a jím zaplacený správní poplatek a zbývajících nesplacených částí anuity připadající na převáděný byt, je družstvo povinno požádat peněžní ústav o potvrzení výše dosud splacené anuity k 30. červnu resp. 31. prosinci příslušného kalendářního roku.
- 4) Nejpozději do třiceti dnů ode dne obdržení uvedeného potvrzení peněžního ústavu je družstvo povinno vyzyvateli předložit smlouvu o převodu vlastnictví spolu se smlouvou o zajišťování správy společných prostor.
- 5) Družstvo je povinno po splnění podmínek podle odst. 3 předložit smlouvu o převodu vlastnictví na katastrální úřad vždy ke konci nejbližšího čtvrtletí, obdrželo-li potvrzení peněžního ústavu o vypořádání anuity resp. byla-li vyzyvatelem předložena řádně podepsaná a úředně ověřená smlouva o převodu vlastnictví a příp. smlouva o zajišťování správy společných prostor nejpozději 60 dnů před koncem tohoto čtvrtletí, jinak ke konci čtvrtletí následujícího.

### Čl. 3

#### Společná ustanovení

- 1) Další vzájemná práva a povinnosti člena družstva - vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím bytu nebo nebytového prostoru a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu mohou být upraveny smlouvou o převodu družstevního bytu do vlastnictví nebo smlouvou o zajišťování správy společných prostor.
- 2) Smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví se vyhotovuje v pěti výtiscích s úředně ověřenými podpisy vyzyvatele. Smlouva o zajišťování správy společných prostor se vyhotovuje nejvýše ve třech výtiscích a musí být podepsána všemi nabyvateli vlastnického práva k bytu nebo nebytovému prostoru.

- 3) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva je vyzývateľ povinen uhradit družstvu poplatek spojený s převodem bytu do vlastnictví ve výši schválené shromážděním delegátů.

#### Čl. 4

##### Sankční ustanovení

- 1) Pokud družstvo nesplní své povinnosti podle čl. 1) a 2), je povinno nejpozději do třiceti dnů po uplynutí lhůt stanovených předchozími odstavci vrátit vyzývateľi všechny správní poplatky jím uhrazené družstvu. Družstvo je dále povinno bezodkladně předložit příslušné smlouvy na katastrální úřad.
- 2) Jde-li o vyzývatele, za nímž má družstvo ke dni podání jeho výzvy k převodu bytu do vlastnictví pohledávku nebo taková pohledávka za vyzývateľem vznikla družstvu v průběhu projednávání výzvy k převodu bytu do vlastnictví, není družstvo povinno postupovat podle čl. 1) a 2) do doby plného uhrazení všech dlužných částek vyzývateľem.

#### Čl. 5

##### Účinnost přílohy

Tato příloha tvoří nedílnou součást stanov, byla schválena shromážděním delegátů dne 4. prosince 2000 a nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2001.