



S T A N O V Y

Stavebního bytového družstva Havířov

V Havířově dne: 2. 12. 2013

Obsah

Část I. Základní ustanovení.....	3
Část II. Činnost družstva	3
Část III. Členství v družstvu	4
Část IV. Vklady členů	10
Část V. Družstevní podíl a jeho vypořádání.....	11
Část VI. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)	13
Část VII. Orgány družstva	19
Část VIII. Hospodaření družstva	34
Část IX. Zrušení a likvidace družstva.....	38
Část X. Společná ustanovení.....	39
Část XI. Přechodná a závěrečná ustanovení.....	40

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Právní podmínky

- 1) Firma: Stavební bytové družstvo Havířov
- 2) Sídlo: Hornosušská 1041/2, Havířov – Prostřední Suchá, PSČ 735 64.
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, v oddílu Dr XXII, č. vl. 393 a má přiděleno identifikační číslo (IČ: 00415227).
- 4) Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.
- 5) Dnem účinnosti stanov je prostřednictvím internetových stránek zřízena informační deska družstva. Účelem zřízení informační desky je zlepšení komunikace správy se členy družstva, zveřejňování pozvánek na jednání orgánů družstva a poskytování jiných interních informací.

Čl. 2 Účel činnosti družstva

- 1) 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 č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou (obchodní korporací), vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.

Část II. Činnost družstva

Čl. 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 zejména:
 - a) zajišťování bytových potřeb svých členů spočívající především v:
 - organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby bytů a nebytových prostor a rodinných domů;
 - provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytů a nebytových prostor či objektů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor a rodinných domů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - uzavírání smluv o nájmu bytů a nebytových prostor a rodinných domů

- uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (dále jen „byt“) nebo družstevních nebytových prostor, (dále jen „nebytový prostor“) popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním,
- b) podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva,
- c) podnikatelská činnost v těchto živnostech povolených živnostenskými úřady:
 - činnost účetních poradců, vedení účetnictví
 - zprostředkovatelská činnost
 - zámečnictví
 - truhlářství
 - zednictví
 - tesařství
 - obkladačské práce
 - pokrývačství
 - klempířství
 - podlahářství
 - vodoinstalatérství
 - montáž, generální opravy a rekonstrukce a provádění revizních zkoušek vyhrazených zdvihacích zařízení
 - investorsko-inženýrská činnost ve výstavbě
 - provádění tepelných a zvukových izolací
 - revize a zkoušky vybraných plynových zařízení
 - elektroinstalatérství
 - revize elektrických zařízení
 - natěračství
 - realitní činnost
 - poskytování služeb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

Část III. Členství v družstvu

Čl. 4 Vznik členství

- 1) Členem družstva může být zletilá fyzická osoba, která se písemně zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Členem družstva může být také fyzická osoba nezletilá nebo fyzická osoba, která nemá na území ČR trvalý pobyt, v případě, že se stane dědicem družstevního podílu.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami.
- 4) Členství obchodních společností či podnikajících fyzických osob je vyloučeno, je-li jejich předmětem podnikání obdobná činnost jako družstva v části II. čl. 3 odst. 2, písm. a) a b) těchto stanov, nebo poskytování peněžních služeb, nebo jejichž všechny akcie nejsou na jméno anebo jejichž sídlo či sídlo jejich majoritních vlastníků je mimo území ČR.

Čl. 5 Podmínky vzniku členství

- 1) Členství vzniká splněním těchto podmínek:
 - a) písemná přihláška uchazeče o členství v družstvu (formulář družstva)

- b) zaplacení zápisného ve výši 200,- Kč
 - c) zaplacení základního členského vkladu ve výši 500,- Kč
 - d) zaplacení zálohy na další členský vklad ve výši 3.000,- Kč
 - e) písemné prohlášení uchazeče, že se zavazuje po dobu členství v družstvu dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva (dále jen „prohlášení o loajalitě k družstvu“)
 - f) rozhodnutí představenstva o přijetí do družstva.
- 2) Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat název firmy družstva, jméno uchazeče o členství, bydliště v ČR a vymezení jeho družstevního podílu. Podpis uchazeče na přihlášce musí být ověřen příslušným pracovníkem družstva.
- 3) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději do 60 kalendářních dnů po doručení přihlášky družstvu. Rozhodnutí představenstva musí být uchazeči (novému členu) doručeno doporučeným dopisem či elektronickou poštou nebo datovou schránkou.
- 4) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad a další členský vklad občanu, právnické osobě, které nepřijalo za člena do třiceti dnů ode dne doručení zamítavého rozhodnutí.
- 5) Člen, kterému se převádí byt do osobního vlastnictví, je povinen, byl-li jeho základní členský vklad zdrojem financování výstavby a chce-li si zachovat členství v družstvu, zaplatit přede dnem převodu základní členský vklad ve výši 500,- Kč. Zápisné a další členský vklad již neplatí. Zaplacením se jeho členství zachová a představenstvo rozhodnutí o přijetí za člena již nevydává.

Čl. 6 Druhy členství

Členství v družstvu může být:

- 1) samostatné (individuální)
- 2) společné členství manželů pokud vzniklo nejpozději v den přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Čl. 7

- 1) Existence společného členství manželů nevylučuje jeho zánik a vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich, v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.
- 2) Již existující společné členství manželů se bude do jeho zániku řídit příslušnými ustanoveními stanov platných do 30. 12. 2013.

Čl. 8 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného či jiného zástupce jednání a rozhodování příslušné členské schůze samosprávy anebo prostřednictvím zvolených delegátů jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
- b) účastnit se schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodlo,
- c) volit a být volen do orgánů družstva,
- d) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje,
- e) podávat podněty a připomínky týkající se činnosti družstva k příslušným výkonným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,

- f) podávat stížnosti týkající se činnosti družstva kontrolní komisi a být o jejich vyřízení informován,
- g) uzavřít nájemní smlouvu (případně smlouvu o budoucí nájemní smlouvě) ke konkrétnímu bytu (nebytovému prostoru), či rodinnému domu, pokud splatí členský vklad, případně dodatečný členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené,
- h) uzavřít smlouvu o převodu bytu do vlastnictví, v souladu s platnou právní úpravou, po úhradě veškerých závazků vůči družstvu a stanovené úhrady za tento převod,
- i) na informace o hospodaření samosprávy, jejíž je členem, případně družstva, a to prostřednictvím výboru samosprávy.

Čl. 9

Povinnosti člena družstva

- 1) Člen družstva má zejména tyto povinnosti:
 - a) chovat se vůči družstvu čestně, dodržovat stanovy, interní předpisy,
 - b) plnit usnesení orgánů družstva,
 - c) uhradit členský vklad, popřípadě doplatek členského vkladu, dodatečný členský vklad, splatné peněžitě částky členského vkladu a uzavřít písemnou smlouvu o jiném plnění, ve stanovené výši a lhůtě,
 - d) platit řádně nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a související služby anebo zálohy na ně,
 - e) hradit příspěvky správci (na činnost družstva) a úkony ve výši určené příslušným orgánem družstva,
 - f) chránit majetek družstva,
 - g) dodržovat domovní řád či provozní řád nebytových prostor,
 - h) užívat byt, případně nebytový prostor a společné prostory domu řádně, v souladu s nájemní smlouvou,
 - i) uhradit družstvu všechny náklady, účelně vynaložené družstvem nebo jím zmocněnou osobou na vymáhání pohledávky, za kterou člen družstva odpovídá z titulu porušení povinností daných stanovami nebo obecně závaznou právní normou;
 - j) převzít byt nebo nebytový prostor na základě smlouvy o nájmu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu;
 - k) oznamovat družstvu neprodleně, nejpozději však do 15 dnů, od změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh na úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu,
 - l) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu a provedení oprav v bytě, nebytovém prostoru,
 - m) podílet se na úhradě ztráty družstva v rozsahu nejvýše trojnásobku základního členského vkladu;
 - n) provádět úklid společných prostor v domě, v opačném případě uhradit náklady provedeného úklidu;
 - o) při zániku členství, případně zániku nájmu vyklidit byt, nebytový prostor a předat ve stavu odpovídajícímu stavu při převzetí s přihlédnutím běžné amortizaci, včetně klíčů pověřenému pracovníku družstva, na základě výzvy družstva, v souladu s vnitrodružstevními předpisy;
 - p) předem vyžádat písemný souhlas družstva s umístěním sídla firmy v bytě, nebytovém prostoru;
 - q) po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, aby provedl revize a kontroly plynových a elektrických rozvodů a spotřebičů, jakož i odpočet naměřených hodnot, umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou instalovány v bytě nebo jeho příslušenství a patří družstvu;
 - r) uhradit vynaložené náklady na opravy, revize, kontroly, či pořízení nových instalovaných plynových nebo elektrických zařízení umístěných v užívaném bytě či nebytovém prostoru, nerozhodne-li členská schůze jinak,
 - s) neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v domě, bytě a nebytovém prostoru bez předchozího písemného souhlasu družstva,
 - t) počínat si tak, aby při užívání, udržování, opravách bytu, nebytových prostor a společných prostor domu, nerušil, neomezoval a neohrožoval ostatní při výkonu jejich užívacích práv,

- u) neomezovat a neobtěžovat ostatní uživatele bytů, nebytových prostor, či společných částí domu nevhodným chováním, v rozporu s dobrými mravy, nebo bezohledně způsobem urážejícím obyčejné lidské cítění,
 - v) uhradit úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru nebo o dluh z titulu vyúčtování záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru (služeb).
- 2) Člen družstva – vlastník bytu je dále povinen:
- a) mít po celou dobu členství v družstvu uhrazen nejméně základní členský vklad ve výši 500,-Kč, nebude-li tato částka změněna stanovami nebo obecně závazným právním předpisem.
 - b) podílet se na správě a rozhodování o společných částech a zařízení domu,
 - c) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách při nájmu bytu (nebytového prostoru) nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem (nebytovém prostoru), nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, popřípadě spoluuživacích práv,
 - d) udržovat byt (nebytový prostor) na svůj náklad ve stavu způsobilém řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy,
 - e) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech (nebytových prostorách) nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají,
 - f) zdržet se provádění úpravy bytu (nebytového prostoru) a jeho zařízení, jimiž by bez souhlasu ostatních vlastníků měnil vzhled domu, ohrozil statickou bezpečnost konstrukcí a narušil činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektroinstalace, vzduchotechnika, STA apod.);
 - g) zajistit předepsané revize a kontroly technických zařízení v bytě (nebytovém prostoru) ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků; ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena; záznamy je povinen předložit na vyžádání správci,
 - h) umožnit družstvu po dohodě přístup do bytu (nebytového prostoru), pokud to vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů (nebytových prostor), popř. domu jako celku,
 - i) před uzavřením smlouvy o převodu bytu do vlastnictví uhradit družstvu náklady vzniklé v souvislosti s tímto převodem, a to ve výši stanovené shromážděním delegátů,
 - j) oznámit družstvu převod vlastnictví, popř. uzavření nájemní smlouvy, bez zbytečného odkladu po uzavření takové smlouvy,
 - k) v případě, že svůj byt pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho vyplývají ze stanov a ze smlouvy o převedení vlastnictví bytu, zejména oznámit jména, data narození, budoucích podnájemců, a to nejpozději den před jejich nastěhováním,
 - l) bez souhlasu většiny spoluvlastníků, neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu společných částí v domě, bytě, nebytovém prostoru, a to ani na svůj vlastní náklad.
 - m) uhradit úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu příspěvku člena družstva – vlastníka na správu společných částí domu a pozemku a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebytového prostoru, nebo o dluh z titulu vyúčtování záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebytového prostoru (služeb).

Čl. 10

Přeměna členství

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

Čl. 11

Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou,

- b) převodem družstevního podílu nebo přechodem družstevního podílu,
 - c) písemným vystoupením člena,
 - d) smrtí člena pokud jeho členství nepřejde na dědice,
 - e) vyloučením člena,
 - f) zánikem družstva bez právního nástupce,
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena,
 - i) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu,
 - j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
 - k) není-li družstevní podíl převoditelný,
 - l) ode dne právní moci exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
 - m) jiným způsobem stanoveným zákonem,
 - n) ode dne právní moci rozhodnutí soudu, kterým se postihuje družstevní podíl, nebo dnem určeným soudem v takovém rozhodnutí, a to v právní věci, o které rozhoduje soud v důsledku porušení povinností členem družstva,
 - o) dnem následujícím po dni, ve kterém marně uplyne náhradní lhůta, kterou družstvo poskytne nebydlícímu členovi ke splnění jeho povinností vyplývajících z jeho členství v družstvu,
 - p) dnem skončení platnosti smlouvy o správě členům družstva, kteří jsou současně vlastníky (bytu, nebytového prostoru).
- 2) Ode dne zahájení řízení, v jehož důsledku zaniká nebo v budoucnu může zaniknout členství v družstvu, je tomuto členu zakázáno činit jakékoli dispozice s družstevním podílem a právem užívat byt nebo nebytový prostor pod sankcí neplatnosti takového jednání.
- 3) Členství právnické osoby v družstvu dále zaniká:
- a) vstupem do likvidace,
 - b) prohlášením konkurzu,
 - c) zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku,
 - d) zánikem právnické osoby.

Čl. 12

Zánik členství dohodou

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

Čl. 13

Vystoupení z družstva

- 1) Každý člen může z družstva vystoupit doručením písemného oznámení o vystoupení z družstva. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby, která činí dva měsíce; běh výpovědní doby začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
- 2) Člen může z družstva vystoupit rovněž proto, že nesouhlasí s přeměnou družstva, nebo se změnou stanov.
- 3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této

změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy shromáždění delegátů o změně stanov rozhodlo, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

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

Čl. 14 Vyloučení

- 1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, který:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil i po písemné výzvě své členské povinnosti,
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství,
 - c) v rozporu s dobrými mravy zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
 - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,
 - e) zneužil seznam členů,
 - f) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi,
 - g) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem bytu nebo nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit, také pokud:
 - a) porušil hrubě nebo opakovaně svou povinnost vyplývající z nájemní smlouvy,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členu doručeno.

Čl. 15 Zánik členství při zániku družstva

Členství zaniká současně se zánikem družstva bez právního nástupce, a to dnem výmazu družstva z veřejného (obchodního) rejstříku.

Čl. 16 Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů vzniklé před účinností těchto stanov zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů,
- b) dohodou manželů,
- c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru)
- d) převodem bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena,
- e) přeměnou na samostatné členství jednoho z manželů,
- f) výkonem rozhodnutí soudu, nebo ode dne právní moci exekučního příkazu k postižení družstevního podílu manželů,
- g) zúžením společného jmění manželů formou notářského zápisu.

Čl. 17 Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje jméno, bydliště (případně doručovací adresa), den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.

- 2) V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, pořídit částečný výpis ze seznamu členů.
- 3) 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, kdy mu bude změna doložena.
- 4) 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.
- 5) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 6) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. K jinému účelu mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 7) 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 členu, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část IV. Vklady členů

Čl. 18 Členský vklad

- 1) Každý člen se podílí svým základním členským vkladem na základním kapitálu družstva.
- 2) Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.
- 3) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 500,- Kč. Sníží-li se základní členský vklad pod hodnotu 500,- Kč v době trvání členství a člen nesplní svou doplatkovou povinnost po výzvě družstva, rozhodne představenstvo o vyloučení člena.
- 4) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, bytu, nebytového prostoru, a to formou výstavby, účasti na technickém zhodnocení domu, bytu, nebytového prostoru, nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 5) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 6) Rozhodne-li tak představenstvo, může mít další členský vklad také formu nepeněžitého vkladu.
- 7) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení neschvaluje shromáždění delegátů.

- 8) Nepeněžitý vklad schvaluje představenstvo. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.

Čl. 19

Dodatečný další členský vklad

- 1) Právo na uzavření nájemní smlouvy k užívání uvolněného bytu (nebytového prostoru) je podmíněno, vedle úhrady členského vkladu připadajícího na tento byt (nebytový prostor), splacením dodatečného dalšího členského vkladu. Dodatečný další členský vklad stanoví představenstvo. Dodatečný další členský vklad se nevrací.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě nebo nástavby či vestavby v domě.
- 3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad mění na další členský vklad.

Část V.

Družstevní podíl a jeho vypořádání

Čl. 20

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
- 3) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 4) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
- 5) 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. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.
- 6) Dojde-li ke splynutí členství z titulu nabytí dalšího družstevního podílu, platí délka nejstaršího členství.

Čl. 21

Rozdělení družstevního podílu a ukončení členství

- 1) Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 2) Dohoda o převodu členských práv a povinností související s rozdělením družstevního podílu dle těchto stanov podléhá souhlasu představenstva a musí být splněny podmínky pro vznik členství dle

těchto stanov. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením a souhlasem představenstva se vznikem nového družstevního podílu. Souhlas představenstva představuje podpisy dvou pověřených členů představenstva na dohodě o převodu členských práv.

- 3) Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.
- 4) Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, na kterého přešel základní členský vklad nebo družstevní podíl. Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nebo nebytového prostoru pouze s jedním dědicem určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu. Členem družstva z titulu dědění se může stát i fyzická osoba, která nemá na území ČR trvalý pobyt.
- 5) Má-li člen (právnícká osoba) právního nástupce, vstupuje tento do všech jejich dosavadních členských práv a povinností.
- 6) Člen může převést družstevní podíl v družstvu na fyzickou osobu nebo právnickou osobu, které splňují podmínky vzniku členství podle těchto stanov a způsobem určeným zákonem.
- 7) Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně bytu.
- 8) Členství přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 22

Převod družstevního podílu

- 1) 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 písemného prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky vzniku členství podle těchto stanov.
- 2) Člen družstva (dále též převodce) je oprávněn převést svůj družstevní podíl na třetí osobu.
- 3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 4) Převodce je povinen předložit nebo doručit družstvu bez zbytečného odkladu smlouvu o převodu družstevního podílu, obsahující rovněž ujednání účastníků o tom, ke kterému dni je nabyvatel družstevního podílu (nový člen družstva) povinen uhradit první nájemné a zálohy na plnění poskytována s nájmem a ke kterému dni, kterému účastníku a na jakou adresu, má být družstvem zasláno vyúčtování záloh na plnění spojená s nájmem, včetně uvedení stavů měřičů teplé a studené vody, případně digitálních měřičů ústředního topení, jsou-li nainstalovány.

Čl. 23

Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu, nebytového prostoru, nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Čl. 24

Vypořádací podíl

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

- a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru dle těchto stanov) se rovná základnímu členskému vkladu;
- b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná součtu základního členského vkladu a dalšího členského vkladu;
- c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná základnímu členskému vkladu, jestliže tento nebyl započten na úhradu kupní ceny při bezúplatném převodu družstevního bytu, nebytového prostoru, příslušného pozemku nebo nebyl zdrojem financování tohoto bytu, nebytového prostoru za předpokladu úplatného převodu.

Čl. 25

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl, který se rovná součtu základního členského vkladu a případně dalšího členského vkladu. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl u nájemce družstevního bytu, nebytového prostoru je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení bytu (nebytového prostoru), 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 započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

Část VI.

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 26

Podmínky vzniku práva na uzavření nájemní smlouvy

- 1) Členovi družstva vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy s družstvem v případě, že:
 - a) člen nebo jeho právní předchůdce se osobně podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem;
 - b) splnil všechny podmínky určené těmito stanovami pro vznik členství;
 - c) není vůči družstvu v prodlení s plněním svých povinností.
- 2) Tyto podmínky pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu se vztahují také na členy, jejichž členství v družstvu vzniklo převodem družstevního podílu.

Čl. 27

Vznik nájmu bytu (nebytového prostoru)

- 1) Nájem bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členovi (nájemci) do užívání byt (nebytový prostor) družstva. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
- 3) Člen družstva může být nájemcem nejvíce pěti družstevních bytů.

Čl. 28

Práva a povinnosti člena nájemce z nájmu bytu (nebytového prostoru)

- 1) S členem - nájemcem bytu mohou na základě nájemního práva bydlet jeho osoby blízké: příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen „partner“); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí, jejichž počet nesmí překročit povolený limit stanovený hygienickými předpisy.
- 2) Počet těchto osob a jeho změnu je povinen nájemce ohlásit bez zbytečného odkladu, nejdéle 15 dnů od dne změny.
- 3) Kromě práva užívat byt má člen - nájemce 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) Člen - nájemce i osoby, které s ním bydlí, jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů (nebytových prostor) výkon jejich práv, zejména:
 - a) dodržovat domovní řád,
 - b) neshromažďovat v bytě, nebytovém prostoru a společných částech domu movité věci, jejíž množství brání účelu užívání bytu, nebytového prostoru, či společných prostor, či omezuje ostatní uživatele ve výkonu jejich práv,
 - c) užívat byt, nebytový prostor, či společné prostory domu a okolí domu v souladu s jejich účelem a v míře přiměřené okolnostem tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebení,
 - d) neomezovat a neobtěžovat ostatní uživatele bytů, nebytových prostor, či společných částí domu:
 - nevhodným chováním,
 - chováním v rozporu s dobrými mravy,
 - chováním způsobujícím urážejícím obyčejné lidské cítění,
 - e) užívat byt, nebytový prostor, společné části domu tak, aby nebyla bezdůvodně způsobena újma ostatním uživatelům.
- 5) Člen - nájemce je povinen oznámit včas pronajímateli jeho delší nepřítomnost v bytě, kdy byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
- 6) Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné 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 údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo pronajímatelem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
- 7) Člen - nájemce je povinen uhradit přímo na vlastní náklady zejména:
 - a) vynaložené náklady na opravy, revize, kontroly či pořízení nových instalovaných plynových nebo elektrických zařízení umístěných v užívaných bytech (nebytových prostorech)
 - b) vynaložené náklady na opravy nebo výměnu vnitřních vodoinstalačních rozvodů včetně hlavních bytových uzávěrů

- c) vynaložené náklady na opravu nebo výměnu vnitřních kanalizačních rozvodů až po odbočku do kanalizační stoupačky
 - d) vynaložené náklady na malby a nátěry v užívaných bytech (nebytových prostorech)
 - e) vynaložené náklady na výměnu zařizovacích předmětů v užívaných bytech nebo nebytových prostorech (vana, umývadlo, baterie, kuchyňská linka, vestavěné skříně)
- 8) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov pronajímateli nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen - nájemce tyto náklady pronajímateli.
- 9) Člen - nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel příslušenství a zařízení, které slouží k uzamykání bytu a domu (klíče, čipy, karty aj.), a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, pokud nesdělí pronajímatel členu - 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. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví pronajímatele.

Čl. 29

Práva a povinnosti družstva z nájmu bytu

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv poskytovaných s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu ho udržovat a podle možností i zlepšovat, nedohodne-li se družstvo s členem - nájemcem jinak.
- 2) Představenstvo družstva může na základě doporučení členské schůze samosprávy, z technických ekonomických nebo jiných důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení a financování některých drobných oprav nebo běžné údržby v bytech a v domech.
- 3) Představenstvo družstva je oprávněno vydat interní předpis, který vymezuje rozsah běžné údržby hrazené přímo nájemcem a ostatní údržby hrazené družstvem z dlouhodobých záloh na opravy a údržbu či jiných zdrojů střediska hospodaření.

Čl. 30

Údržba, vady a opravy bytu a společných prostor domu

- 1) Veškerou běžnou údržbu, včetně výměn zařizovacích předmětů v bytě související s jejím užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí přímo člen - nájemce.
- 2) Člen - nájemce bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které jsou nutné k zajištění řádného užívání bytu, nebytového prostoru a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 3) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, 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 něho náhradu účelně vynaložených nákladů.

Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. Podrobnosti upraví družstvo v interní směrnici.

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

Čl. 31

Stavební úpravy

- 1) Člen - nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v domě, bytě, nebytovém prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Vlastník bytu (nebytového prostoru) není oprávněn zahájit stavební úpravy, nebo jinou podstatnou změnu ve společných prostorách domu, nebo v rámci svého bytu (nebytového prostoru) kterou by zasáhl do společných částí domu, či nosných konstrukcí domu, bez souhlasu většiny spoluvlastníků, a to ani pokud by takovou úpravu činil na svůj vlastní náklad. V případě porušení této povinnosti členem - nájemcem, či vlastníkem je pronajímatel (družstvo) oprávněn požadovat, aby nájemce (či vlastník) provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 2) Provede-li člen - nájemce bytu stavební úpravy v bytě nebo jinou podstatnou změnu v bytě s předchozím písemným souhlasem družstva, je povinen při předávání – odevzdání bytu tuto uvést do původního stavu, pokud nedojde k písemné dohodě s budoucím uživatelem o ponechání stavebních úprav. Povinnost uvést bytovou jednotku do původního stavu přechází na budoucího uživatele.
- 3) Provede-li člen - nájemce bytu stavební úpravy se souhlasem pronajímatele, přičemž jde o změnu trvalého charakteru, stává se majetková hodnota stavební úpravy majetkem pronajímatele, a to bez náhrady. Ustanovení týkající se bytu, platí i pro nebytové prostory.
- 4) Pronajímatel je oprávněn stavební úpravy bytu (nebytového prostoru) a jiné podstatné změny v bytě (nebytovém prostoru) provádět pouze se souhlasem člena - nájemce bytu (nebytového prostoru). Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 32

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebytového prostoru

- 1) Člen - nájemce bytu nebo nebytového prostoru je povinen platit nájemné za užívání bytu nebo nebytového prostoru, které zahrnuje v poměrné výši účelně vynaložené náklady a výdaje na provoz a správu objektu, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu modernizace a rekonstrukce a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu nebo nebytového prostoru.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům a zahrnutí přiměřené rezervy.
- 3) Součástí nájemného je příspěvek správci (družstvu) stanovený pevnou (paušální) částkou spolu s příspěvkem na náklady a výdaje spojené s provozem a správou objektu (na provoz domu), který je rovněž stanovený pevnou částkou.
- 4) Provoz domu zahrnuje zejména pojištění objektu, elektřinu společných částí domu, úklid společných částí domu, servis výtahu, daň z nemovitosti, příspěvek svazovému orgánu, splátku dlouhodobého investičního úvěru či jiného úvěru, který byl čerpán na úhradu nákladů příslušného domu. Tyto součásti nájemného tvoří jeho nezálohovou část, která není s jednotlivými členy – nájemci příslušného objektu zúčtovávána. Hospodářský výsledek provozu domu je zúčtován dle

rozhodnutí shromáždění delegátů se statutárním fondem příslušného střediska bytového hospodářství. Pokud o tom rozhodne představenstvo, může mít příspěvek na náklady a výdaje spojené s provozem a správou objektu (provoz domu) formu krátkodobé zálohy, o jejímž vypořádání po vyúčtování rozhodne členská schůze samosprávy příslušného objektu, nebo jsou zúčtovány s jednotlivými členy-nájemci, pokud tak o tom rozhodlo představenstvo. Další součástí nájemného je pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu, modernizace a rekonstrukce. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, údržbu, modernizace a rekonstrukce, a to včetně zahrnutí přiměřené rezervy na tyto náklady v následujících letech. Zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do příštího roku a nevypořádává se s členem - nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru ani po ukončení nájmu.

- 5) Úhradami za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru se rozumí zálohy na poskytnuté služby v souvislosti s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru, a to zejména na dodávku tepla, dodávku teplé vody, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, servis vodoměrů, výměna vodoměrů, odpočty z indikátorů topných nákladů na otopných tělesech a jejich výměna a servis.
- 6) Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se platí předem na každý měsíc, nejpozději však do 5. dne příslušného měsíce. Dnem splatnosti se rozumí připsání finanční částky na účet družstva, případně složení hotovosti v pokladně družstva.
- 7) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru se provádí zvlášť pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování. Při výplatě přeplatku z vyúčtování záloh má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu – nájemci družstevního bytu nebo nebytového prostoru.
- 8) Nezaplatí-li člen - nájemce bytu nebo nebytového prostoru nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo nebytového prostoru, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

Čl. 33

Podnájem bytu, nebytového prostoru (části bytu, nebytového prostoru)

Člen - nájemce bytu (nebytového prostoru) může dát byt (nebytový prostor) do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Tento souhlas není vyžadován u podnájmu trvajících kratší dobu než dva měsíce. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn dát členu - nájemci výpověď nájmu bez výpovědní doby.

Čl. 34

Výměna bytu, nebytového prostoru

- 1) Člen - nájemce bytu (nebytového prostoru) může uzavřít se souhlasem představenstva družstva dohodu o výměně bytu (nebytového prostoru). Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevního podílu. Představenstvo dohodu o výměně bytu (nebytového prostoru) neschválí, jestliže ten, na koho má být převeden družstevní podíl není zletilý, pokud již členem některého družstva není.
- 2) Jestliže člen - nájemce bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, představenstvo družstva dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva.
- 3) Jde-li o výměnu bytu (nebytového prostoru) v témže družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí představenstva družstva o souhlasu s výměnou.

- 4) Jde-li o výměnu bytu (nebytového prostoru) v různých družstvech, nebo o výměnu bytu (nebytového prostoru) za byt (nebytový prostor) nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.
- 5) Převod družstevního podílu na základě dohody o výměně bytu nastane dnem předložení smlouvy o převodu družstevního podílu v družstvu, nebo pozdějším dnem, uvedeným v této smlouvě. Předchozí ustanovení se vztahují i na výměnu nebytového prostoru.

Čl. 35

Zánik nájmu bytu, nebytového prostoru

Nájem bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce bytu, nebytového prostoru,
- b) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem bytu, nebytového prostoru, ke dni stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena - nájemce bytu, nebytového prostoru; délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena pronajímateli;
- d) uplynutím doby v případě, že nájem bytu, nebytového prostoru, byl sjednán na určitou dobu,
- e) převodem bytu, nebytového prostoru do vlastnictví člena.

Čl. 36

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby byty, se kterými hospodář, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může člen – nájemce bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.

Čl. 37

Sloučení bytů

- 1) Byt je možno sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
- 2) Družstvo povolí sloučení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

Čl. 38

Rozdělení bytů

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

Čl. 39

Souhlas představenstva se sloučením nebo rozdělením bytu

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu, družstvo současně upraví výše nájemného a plnění spojená s užíváním bytu.

Část VII. Orgány družstva

Čl. 40

Určení orgánů družstva

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise
- d) předseda představenstva
- e) členská schůze samosprávy
- f) výbor samosprávy
- g) společný výbor
- h) obvodové komise

Čl. 41

Podmínky zvolení člena orgánu

- 1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.
- 2) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Čl. 42

Působnost orgánů družstva

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

Čl. 43

Funkční období

- 1) Funkční období členů volených orgánu družstva činí pět let.
- 2) Pětiletá lhůta běží ode dne zvolení členů daného orgánu a končí uplynutím pěti let dnem, který se číslem shoduje se dnem, ve kterém počala pětiletá lhůta běžet.
- 3) Uplynutím stejného dne končí též mandát členů daného orgánu zvolených, nebo kooptovaných až v průběhu pětiletého funkčního období.
- 4) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 44

Skončení výkonu funkce

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.
- 2) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit. Je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
- 3) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení uvedeném v odst. 2) tohoto článku, a to podle stanoveného pořadí. Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 4) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna, popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a náklady, podle zásad a smlouvy o výkonu funkce schválené shromážděním delegátů.

Čl. 45

Konflikt zájmů

- 1) Členové představenstva, kontrolní komise a ředitel družstva nesmějí být členy statutárních, nebo dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem hlavní činnosti jako družstvo.
- 2) Tento zákaz neplatí v případech, kdy družstvo fakticky nevykonává činnosti, jejichž předmět má zapsán ve stanovách.
- 3) Tento zákaz platí v případě, ve kterém by se družstvo a právnická osoba, ve které je členem výše uvedených orgánů člen, nebo člen představenstva, kontrolní komise, nebo ředitel družstva, staly přímými konkurenty v jednom obchodním případě při výkonu stejné podnikatelské činnosti.

Čl. 46

Rozhodování orgánů

- 1) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas. Při rovnosti hlasů má při opakovaném hlasování předseda dva hlasy.
- 2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 3) Při volbě představenstva, předsedy, místopředsedů, kontrolní komise, předsedy a místopředsedy kontrolní komise se hlasuje tajně, pokud jednající orgán nerozhodne jinak.
- 4) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním skutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
- 5) Pro rozhodnutí orgánů družstva „per rollam,“ (oběžníkem) musí člen oprávněný nebo pověřený ke svolání orgánu (rozesílatel) zaslat (písemně nebo elektronicky) všem ostatním členům orgánu úplný návrh usnesení včetně: odůvodnění, kopií případných podkladů a uvedení akceptační lhůty (do kterého dne musí člen orgánu doručit odesílateli své vyjádření).

- 6) Nedoručí-li oslovený člen orgánu souhlas s návrhem usnesení v akceptační lhůtě, platí, že s rozeslaným návrhem usnesení nesouhlasí. Usnesení bylo přijato, pokud s ním souhlasila většina všech členů orgánu.

Čl. 47

Jednání orgánů

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 48

Zápisy z jednání Shromáždění delegátů

- 1) O průběhu jednání se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) přesný název orgánu družstva, z jehož schůze je zápis pořizován,
 - b) datum a místo konání schůze,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování,
 - e) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) Každý člen daného orgánu družstva má právo vyžádat si zápis z jeho jednání 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.

Čl. 49

Zápisy z jednání představenstva, kontrolní komise

- 1) O průběhu jednání se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) přesný název orgánu družstva, z jehož schůze je zápis pořizován,
 - b) datum a místo konání schůze,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování,
 - e) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) Každý člen daného orgánu družstva má právo vyžádat si zápis z jeho jednání a jeho přílohy k nahlédnutí.

Čl. 50

Zápisy z jednání členské schůze

- 1) průběhu jednání se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) přesný název orgánu družstva, z jehož schůze je zápis pořizován,
 - b) datum a místo konání schůze,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům, nepřijaté písemné námitky členů.
- 3) Každý člen daného orgánu družstva má právo vyžádat si zápis z jeho jednání a jeho přílohy k nahlédnutí.

Čl. 51

**Zápisy z jednání výboru samosprávy,
společného výboru, obvodové komise**

- 1) průběhu jednání se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) přesný název orgánu družstva, z jehož schůze je zápis pořizován,
 - b) datum a místo konání schůze,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování,
 - e) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
- 3) Každý člen daného orgánu družstva má právo vyžádat si zápis z jeho jednání a jeho přílohy k nahlédnutí.

Čl. 52

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové, prostřednictvím volených delegátů, své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní působnost členské schůze v rozsahu uvedeném v těchto stanovách.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy a jednací řád, volební řád,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise
 - c) volit a odvolávat dle platného volebního řádu předsedu představenstva, místopředsedu (místopředsedy) představenstva a předsedu a místopředsedu kontrolní komise,
 - d) volit dle platného volebního řádu náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
 - e) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje,
 - g) schvalovat řádnou a mimořádnou účetní závěrku
 - h) rozhodovat o rozdělení zisku a úhradě ztráty,
 - i) schvalovat statuty fondů,
 - j) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,

- k) rozhodovat o odvolání proti usnesením představenstva,
 - l) stanovit výši úhrad za úkony prováděné družstvem z podnětů či ve prospěch jednotlivého člena,
 - m) rozhodovat o jiných významných majetkových dispozicích. prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s družstevními byty a družstevními nebytovými prostory v majetku družstva. Rozhodnutí týkající se nemovitostí, ve kterých jsou družstevní byty, družstevní nebytové prostory, může Shromáždění delegátů přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci nemovitosti, které se rozhodování týká. To neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví člena, který jej má v nájmu,
 - n) schvaluje smlouvu o výkonu funkce,
 - o) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - p) rozhoduje o použití nedělitelného fondu,
 - q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - s) schvaluje způsob stanovení výše odměn představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud shromáždění delegátů členy těchto orgánů volí a odvolává.
- 3) Shromáždění delegátů si vyhrazuje právo rozhodovat o zakládání společností, jejichž zakladatelem nebo zakládajícím členem je družstvo.
- 4) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, kromě záležitostí svěřených těmito stanovami, nebo zákonem, do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.
- 5) O nově vyhrazené záležitosti může rozhodnout nejdříve následující shromáždění delegátů.

Čl. 53

Svolávání shromáždění

- 1) Jednání Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby nejméně jedenkrát ročně, zpravidla do konce 6 měsíce kalendářního roku a dále vždy, jestliže je třeba rozhodnutí delegátů.
- 2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpozději do 30 dnů, požádá-li o to písemně:
 - a) jedna třetina členů družstva
 - b) jedna třetina delegátů
 - c) kontrolní komise
- 3) Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději 15 dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání.
- 4) Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.
- 5) Pokud k některým bodům jednání nebyly delegátům s pozvánkou doručeny veškeré potřebné podklady, bude delegát společně s pozvánkou informován o místě, kde se může s podklady k jednotlivým bodům seznámit.
- 6) Připomínky delegátů nebo orgánů družstva k předložené pozvánce a podkladovým materiálům mohou být doručeny do sídla družstva nejpozději 5 dnů před konáním Shromáždění delegátů. Připomínky musí mít písemnou formu a doručení musí být prokazatelné.

- 7) Na žádost členů družstva nebo delegátů, anebo kontrolní komise, kteří jsou oprávněni svolat shromáždění delegátů, zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání Shromáždění delegátů.
- 8) Na Shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti, členové představenstva a kontrolní komise.
- 9) Při hlasování má každý delegát jeden hlas, delegáta může zastupovat pouze zvolený náhradník.
- 10) Shromáždění delegátů je způsobilé se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina pozvaných delegátů.
- 11) Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných delegátů, nevyžaduje-li zákon pro konkrétní rozhodnutí kvalifikovanou většinu.

Čl. 54

Svolání náhradního Shromáždění delegátů

- 1) Není-li Shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní Shromáždění delegátů tak, aby se konalo do 30 dnů ode dne, kdy se mělo konat Shromáždění delegátů původně svolané.
- 2) Náhradní Shromáždění delegátů musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání.
- 3) Náhradní Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna jedna třetina všech zvolených delegátů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných delegátů.
- 4) Schválené usnesení Shromáždění delegátů družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým, po dobu 60 dnů.

Čl. 55

Usnesení shromáždění delegátů není neplatné pokud:

- a) V jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát ani jeho náhradník.
- b) Náhradník delegáta se nezúčastnil shromáždění proto, že ho delegát neinformoval o konání shromáždění delegátů.
- c) Delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.

Čl. 56

Představenstvo

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 2) Představenstvo:
 - a) řídí činnosti družstva,
 - b) rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu,
 - c) zabezpečuje plnění usnesení shromáždění delegátů,
 - d) informuje shromáždění delegátů o své činnosti a podává mu zprávu,
 - e) svolává a zabezpečuje jednání shromáždění delegátů,

- f) stanovuje výši nájemného a pravidla pro stanovení výše nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním jednotky,
 - g) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu,
 - h) stanovuje výši dodatečného členského vkladu,
 - i) rozhoduje o přijetí člena družstva,
 - j) zajišťuje řádné vedení účetnictví,
 - k) předkládá shromáždění delegátů řádnou a mimořádnou účetní závěrku, návrh rozdělení zisku nebo úhradu případné ztráty,
 - l) zajišťuje obchodní vedení družstva,
 - m) schvaluje a vydává směrnice družstva, pokud není těmito stanovami určeno jinak,
 - n) schvaluje organizační řád družstva,
 - o) určuje volební obvody a určuje jejich počet i podmínky jejich volby,
 - p) rozhoduje o zřízení samospráv, určuje jejich působnost, organizaci a činnost, rozhoduje o zařazení členů do jednotlivých samospráv, včetně podmínek volby členů jejich orgánu,
 - q) informuje předem o jednáních představenstva kontrolní komisi,
 - r) rozhoduje o účasti hostů na jednání představenstva,
 - s) rozhoduje o přidělování nájemních bytů (nebytových prostor) dle směrnice, schválené představenstvem družstva,
 - t) rozhoduje o bytových otázkách,
 - u) schvaluje svépomocnou výstavbu.
- 3) Představenstvo má 3 až 17 členů.
- 4) Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise osobami blízkými ve smyslu občanského zákoníku.
- 5) Představenstvo jedná a rozhoduje podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc.

Čl. 57

Zastupování družstva navenek

- 1) Družstvo zastupuje navenek předseda představenstva ve všech věcech. V době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění jej zastupuje místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 2) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva.
- 3) Ostatní členové orgánů družstva a zaměstnanci družstva zastupují družstvo v rozsahu stanoveném zákonem, stanovami a organizačním řádem družstva.
- 4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické, či právnické osoby.

Čl. 58

Jednání představenstva

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

Čl. 59

Předseda představenstva

- 1) Předseda představenstva je orgánem družstva. Jemu přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
 - b) řídit běžnou činnost družstva (pokud je pracovníkem družstva).
- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstva Shromáždění delegátů.
- 3) Pokud je v textu stanov nebo dalších interních předpisů družstva uvedeno označení „předseda“ nebo „předseda družstva“, platí, že se jedná o předsedu představenstva.

Čl. 60

Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda představenstva:

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

Čl. 61

Řízení běžné činnosti družstva

Představenstvo řídí činnost družstva, přičemž zajištěním této činnosti může pověřit fyzické osoby, kterým bude svěřena část kompetence při zajišťování činnosti družstva.

Čl. 62

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise:
 - a) kontroluje veškerou činnost družstva uvedenou v části II. těchto stanov,
 - b) projednává stížnosti členů,
 - c) předkládá písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva,
 - d) předkládá písemné stanovisko na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů,
 - e) upozorňuje představenstvo na zjištěné nedostatky,
 - f) předkládá zprávy o své činnosti shromáždění delegátů.
- 2) Kontrolní komise má 3 až 9 členů.
- 3) 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.
- 4) Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva.
- 5) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů.
- 6) Kontrolní komise jedná podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 7) Jednání svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.

- 8) Podklady pro jednání, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Čl. 63

Samospráva

- 1) Samospráva je orgánem družstva. Samosprávu zřizuje představenstvo, které také stanoví okruh její působnosti.
- 2) Orgány samosprávy:
 - a) členská schůze
 - b) výbor samosprávy
- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle příslušného zákona, ztrácejí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek. Členové samosprávy se v tomto případě podílejí na rozhodování společenství vlastníků jednotek způsobem vymezeným zákonem a těmito stanovami.

Čl. 64

Pravidla zařazení členů do samospráv

- 1) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle druhu práv vyplývajících z jejich majetkové účasti v družstvu a okruhu působnosti samosprávy.
- 2) Podle druhu práv se zařazují samostatně:
 - a) členové -nájemci družstevních bytů a nebytových prostor do samosprávy nájemců,
 - b) členové bez právního nároku na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebytového prostoru, do samosprávy nebydlících,
 - c) členové – vlastníci jednotek do samosprávy vlastníků,

Čl. 65

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti příslušné samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva,
 - b) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu 3 až 7 a odvolává je,
 - c) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
 - d) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem s tím, že delegátem bude zpravidla předseda nebo člen výboru příslušné samosprávy,
 - e) projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce
 - f) projednává a schvaluje návrhy svých členů na kandidáty pro volby do orgánů družstva.
- 3) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.

- 4) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
 - b) představenstvo družstva,
 - c) delegát samosprávy.
- 5) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 4 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 6) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí schůzi představenstvem pověřený pracovník družstva.
- 7) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.
- 8) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
- 9) Pro dílčí členskou schůzi samosprávy platí ustanovení tohoto článku přiměřeně a se zohledněním těchto pravidel:
 - a) členové samosprávy se zařazují do dílčích členských schůzí podle jednotlivých vchodů,
 - b) dílčí členská schůze se konají v časovém období, jehož rozsah nesmí překročit dva kalendářní týdny,
 - c) program všech dílčích schůzí musí být stejný a nelze jej na jednotlivých dílčích schůzích doplňovat,
 - d) počet hlasů usnesení členské schůze se zjišťuje z celkového součtu všech hlasů odevzdaných na všech dílčích členských schůzích dohromady,
 - e) zápis členské schůze samosprávy obsahuje souhrnné výsledky hlasování a musí být k němu přiloženy všechny zápisy z dílčích členských schůzí,
 - f) výbor samosprávy zveřejní výsledky usnesení dílčích členských schůzí vyvěšením na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů, ode dne konání poslední dílčí členské schůze samosprávy.

Čl. 66

Náhradní členská schůze

- 1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- 2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni nejméně 3 členové členské samosprávy.
- 3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členskou schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové samosprávy.
- 4) Pro rozhodnutí členské schůze „per rollam,“ (oběžníkem) platí obdobně obdobná ustanovení těchto stanov.

Čl. 67

Členská schůze samosprávy členů nájemců

Členské schůzi samosprávy nájemců dále přísluší:

- a) dávat souhlas ke změně charakteru užívání nebytových prostor a společných částí domu vymezených v prohlášení vlastníka budovy, pokud toto bylo zpracováno, u domů, kde není doposud prohlášení vlastníka budovy zpracováno, dává souhlas ke změně charakteru užívání nebytových jednotek a společných částí domu, avšak pouze těch, které byly financovány ze zdrojů nájemníků příslušného hospodářského střediska,
- b) seznamovat své členy s výsledky hospodaření domů prostřednictvím zápisu, který musí tuto část obsahovat,
- c) projednávat a schvalovat plán oprav sestavený výborem samosprávy a správou družstva včetně schválení zdrojového krytí,
- d) projednávat návrh výboru samosprávy k úpravě dlouhodobých záloh na opravy,
- e) projednávat výsledky hospodaření příslušných středisek domovního hospodářství a ukládat výboru, samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření.

Čl. 68

Členská schůze samosprávy vlastníků

- 1) Členská schůze samosprávy vlastníků jednotek je orgánem družstva, ve kterém vlastníci–členové projednávají záležitosti okruhu působnosti své samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členská schůze samosprávy vlastníků se řídí příslušnými ustanoveními těchto stanov.
- 2) Samospráva vlastníků členů jedná na schůzi, kde členy zastupují jejich zástupci, zvolení v počtu jeden zástupce za každé společenství vlastníků jednotek.
- 3) Představenstvu družstva přísluší právo rozhodnout o jiném klíči zastoupení vlastníků členů na schůzi této samosprávy.

Čl. 69

Účast a výkon práv člena v samosprávě

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen, uživatel bytu a nebytového prostoru, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
- 3) Člen, který má v jednom a tomtéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů, má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem–společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství a společné členství manželů, jehož je účastníkem, se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními stanov platných do 31. 12. 2013.

Čl. 70

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy (výbor) je výkonný orgán příslušné samosprávy, volený na členské schůzi samosprávy z členů samosprávy v počtu nejméně tří členů. Počet členů výboru stanoví členská schůze samosprávy před zahájením voleb členů do výboru.

- 2) Výbor odpovídá za svoji činnost členské schůzi samosprávy a řídí se usneseními shromáždění delegátů, představenstva a schůze samosprávy.
- 3) Výbor je volen pro každou z těchto samospráv:
 - a) samospráva nájemců
 - b) samospráva nebydlících
 - c) samospráva vlastníků
- 4) Výbor samosprávy se volí z členů tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželé, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 5) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 6) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 7) Svolání výboru samosprávy a pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 8) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného zaměstnance. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí z výnosů střediska příslušné samosprávy.
- 9) Schůzi výboru samosprávy se může zúčastnit také delegát příslušné samosprávy.
- 10) Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.

Čl. 71

Působnost a odpovědnost výboru samosprávy nájemců

Výbor samosprávy nájemců vykonává následující svoji činnost:

- a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
- b) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy, a to prostřednictvím zápisu z jednání výboru samosprávy,
- c) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
- d) navrhuje členské schůzi samosprávy členy samosprávy k volbě za delegáty na Shromáždění delegátů,
- e) dbá na to, aby delegáti informovali členskou schůzi samosprávy o přijatých usneseních ze Shromáždění delegátů,
- f) spolupracuje se správou družstva, předává potřebné informace svým členům samosprávy,
- g) navrhuje představenstvu kandidáty pro volby do orgánů družstva,
- h) sleduje technický stav objektu středisek bytového hospodářství a dává podněty družstvu k provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
- i) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní a společný majetek a mezi členy a vlastníky jednotek v okruhu působnosti samosprávy,
- j) zajišťuje plnění rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních dokladů, před jejich předáním družstvu k dalšímu zpracování, potvrzují jejich správnost podpisem dva členové výboru,
- k) kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění služeb, jejichž plnění je s užíváním družstevního bytu, nebytového prostoru spojeno,

- l) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání prostředků na opravy a údržbu majetku družstva, evidovaného u příslušných středisek bytového hospodářství,
- m) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství s ročním vyúčtováním záloh na plnění poskytovaných s užíváním družstevních bytů, družstevních nebytových prostor a společných prostorů v domě,
- n) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu družstevních bytů (části bytů) a dále k přenechání družstevního bytu, nebo nebytového prostoru v domě k podnikatelské činnosti třetích osob,
- o) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů středisek bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
- p) připravuje návrh plánu oprav bytového fondu (jednotek a společných částí domů) ve vlastnictví, nebo spoluvlastnictví družstva v okruhu působnosti své samosprávy, ve spolupráci se správou družstva,
- q) vyjadřuje se k žádostem o prominutí penále, nebo úroků z prodlení u pohledávek, vzniklých neplacením nájemného, nebo záloh na plnění poskytovaná s užíváním jednotky (v okruhu dané samosprávy)
- r) deleguje svého zástupce s hlasem rozhodujícím do výběrové komise pro zadávání zakázek v příslušném domě, na výzvu kontrolní komise se vyjadřuje ke stížnostem podaných členy družstva

Čl. 72

Působnost a odpovědnost výboru samosprávy nebydlících

Výbor samosprávy nebydlících vykonává následující činnost:

- a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
- b) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy, a to prostřednictvím zápisu z jednání výboru samosprávy,
- c) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
- d) navrhuje členské schůzi samosprávy členy samosprávy k volbě za delegáty na Shromáždění delegátů
- e) dbá na to, aby delegáti informovali členskou schůzi samosprávy o přijatých usneseních ze Shromáždění delegátů,
- f) spolupracuje se správou družstva, předává potřebné informace svým členům samosprávy,
- g) navrhuje představenstvu kandidáty pro volby do orgánů družstva.

Čl. 73

Působnost a odpovědnost výboru samosprávy vlastníků

Výbor samosprávy vlastníků vykonává následující činnost:

- a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
- b) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy, a to prostřednictvím zápisu z jednání výboru samosprávy,
- c) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
- d) navrhuje členské schůzi samosprávy členy samosprávy k volbě za delegáty na Shromáždění delegátů,
- e) dbá na to, aby delegáti informovali členskou schůzi samosprávy o přijatých usneseních ze Shromáždění delegátů,
- f) spolupracuje se správou družstva, předává potřebné informace svým členům samosprávy,
- g) navrhuje kandidáty pro volby do orgánů družstva,
- h) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření družstva,
- i) na výzvu kontrolní komise se vyjadřuje ke stížnostem podaných členy družstva.

Čl. 74

Společný výbor

- 1) Společný výbor je výkonným orgánem zástupců uživatelů jednotek (nájemců, vlastníků jednotek – členů družstva, vlastníků jednotek – nečlenů družstva). Při organizování všech činností spojených se správou společných částí budovy, zajišťováním plnění spojených s užíváním jednotek a spojených s užíváním společných prostorů v domě, mimo těch, které vykonává správce společných částí domu, vykonává společný výbor.
- 2) Společný výbor je volen v počtu nejméně tří členů.
- 3) Do společného výboru je žádoucí zvolit, alespoň po jednom zástupci z řad nájemců -družstevníků, vlastníků – členů, vlastníků nečlenů.
- 4) Společný výbor zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 5) Schůzi společného výboru svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 6) Kandidáty pro volby do společného výboru z řad nájemců, navrhuje členská schůze samosprávy daného domu, obdobně jsou navrhováni kandidáti z řad vlastníků jednotek členů a vlastníků jednotek nečlenů,
- 7) Členy společného výboru volí shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Čl. 75

Působnost a odpovědnost společného výboru

- 1) Výbor zajišťuje koordinaci mezi členy nájemci, členy vlastníky a vlastníky nečleny se správcem při plnění práv a povinností společenství vlastníků jednotek v rozsahu užívání a správy společných částí domu a zajišťování dodávky plnění spojených s užíváním jednotek.
- 2) Zajišťuje informovanost uživatelů jednotek o vzájemných potřebách a názorech týkajících se užívání a oprav společných částí budovy či kultury bydlení v daném domě.
- 3) Navrhuje plán oprav, plán hospodaření domu, který předkládá k projednání členské schůzi nájemců a shromáždění společenství vlastníků jednotek v daném domě. Rozhodnutí členské schůze nájemců a shromáždění společenství vlastníků jednotek budou uvedena v samostatných zápisech jak samosprávy nájemců, tak i společenství vlastníků jednotek (SVJ). Po schválení shromážděním společenství vlastníků jednotek předkládá plán oprav zástupci správce společných částí domu, předsedovi výboru samosprávy a statutárnímu orgánu SVJ, pokud se jedná o SVJ s právní subjektivitou.
- 4) Pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je správci k dalšímu zpracování. Prvotní podklady před předáním správci k dalšímu zpracování podepisují dva členové společného výboru.
- 5) Sleduje technický a stavební stav domu, zjištěné nedostatky navrhuje k zařazení do plánu oprav a spolupracuje při jejich zajišťování.
- 6) Dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími společný majetek v okruhu působnosti SVJ.

- 7) Podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených správcem na zajištění plnění, poskytovaných s užíváním jednotky.

Čl. 76 Obvodové komise

- 1) Členové obvodové komise jsou orgány družstva. Jsou jmenovány představenstvem, a to na návrh představenstva, obvodové komise, nebo samosprávy.
- 2) Úkolem obvodových komisí je koordinovat činnost samospráv v příslušném obvodu a zajišťovat styk představenstva s výbory samospráv a plnit další úkoly jim vyhrazené představenstvem.

Čl. 77 Pomocné orgány

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, zejména odborné komise zřízené představenstvem družstva, případně shromážděním delegátů, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
- 2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
- 3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
- 4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.
- 5) Členové pomocných orgánů jsou odměňováni dle vnitrodružstevní směrnice.

Čl. 78 Jednací řád

Podrobnosti o činnosti Shromáždění delegátů, představenstva a kontrolní komise, o svolávání jejich schůzí, o jejich jednání a rozhodování, vyhotovování zápisů, jakož i podrobnosti o ustanovení a činnosti jejich pomocných orgánů, upravují jednací řády, které schvaluje příslušný orgán.

Čl. 79 Volební řád

- 1) Podrobnosti o volbách orgánů družstva a odvolání těchto orgánů upravuje volební řád, který schvaluje shromáždění delegátů.
- 2) Podrobnosti o volbách a odvolávání orgánu samospráv upravují tyto stanovy.

Čl. 80 Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Představenstvo družstva pověřuje zastupováním ve Společenství vlastníků jednotek v domech, v nichž je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru, zmocněnce, kterým může být předseda výboru samosprávy, nebo zmocněný pracovník družstva nebo jiná osoba.
- 2) Představenstvo může v jednotlivých případech již udělenou plnou moc odvolat. Jde o případy, kdy zmocněnec neplní svoji funkci nebo ji plní tak, že by to poškozovalo zájmy družstva nebo samosprávy.

- 3) Zmocněnec družstva je v SVJ povinen prosazovat oprávněné zájmy nájemců družstevníků na dané členské samosprávě v příslušném domě na každém jednání SVJ. Zmocněnec družstva prosazuje ty oprávněné zájmy, o kterých nájemci rozhodli předem na svém jednání samosprávy. Zmocněnec je povinen informovat členy příslušné samosprávy včas a vhodným způsobem o termínu a místě každého jednání společenství vlastníků. Zmocněnec je povinen informovat o výsledcích jednání SVJ a jednání z výborů SVJ samosprávu nájemců.
- 4) Zmocněnec družstva jedná a hlasuje ve SVJ hlasem o velikosti spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domu v souladu s rozhodnutím výboru nebo členské schůze příslušné samosprávy. Pokud bylo přijato v dané věci usnesení shromáždění delegátů, nebo představenstva, je zmocněnec, při hlasování v SVJ, povinen řídit se tímto usnesením.

Část VIII. Hospodaření družstva

Čl. 81

Financování činnosti družstva

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

Čl. 82

Bytové hospodářství

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy, náklady, závazky a pohledávky se v účetnictví družstva evidují odděleně.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z nájemného z družstevních bytů a družstevních nebytových prostor vyjma příspěvku správci a z úhrad za plnění spojená s užíváním družstevních bytů a nebytových prostor v domě. Dále se činnost střediska bytového hospodářství financuje z příspěvků vlastníků bytů a nebytových prostor v domě na správu domu a pozemku v domě vyjma příspěvku správci a z úhrad za plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor vlastníků, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu. Zálohové platby za plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytů a nebytových prostor družstvo vyúčtuje dle platné legislativy a vnitrodružstevních předpisů.
- 3) K úhradě nákladů spojených s provozem a správou příslušného domu slouží v případě členů nájemců provoz domu, který je tvořen z nájemného z družstevních bytů a družstevních nebytových prostor. Z provozu domu se hradí zejména pojištění objektu, elektřina společných částí domu, úklid společných částí domu, servis výtahu, daň z nemovitosti, příspěvek nadřízenému svazovému orgánu, splátka dlouhodobého investičního úvěru či jiného úvěru, který byl čerpán na úhradu nákladů příslušného domu.
- 4) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství z provozu domu členů – nájemců se každoročně vypořádává dle rozhodnutí shromáždění delegátů. Ztráta se uhradí ze statutárního fondu evidovaného u příslušného střediska bytového hospodářství. V případě, že statutární fond evidovaný u příslušného střediska bytového hospodářství není dostačující na pokrytí vzniklé ztráty, předepíše družstvo tuto ztrátu k úhradě členům – nájemcům příslušného střediska bytového hospodářství. Zisk se převede do statutárního fondu střediska bytového hospodářství.
- 5) Náklady účtované u členů – nájemců do provozu domu, jsou v případě vlastníků jednotek v přiměřeném rozsahu vypořádávány se zálohami vlastníků, určenými k těmto účelům.

Čl. 83

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z úhrad za výkon správy (z příspěvku družstvu-správci), z úhrad nájemného od nájemců – nečlenů družstva, jiných úhrad a případných dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Dále použije družstvo zisk na úhradu výdajů, které dle obecně platných předpisů nelze hradit z nákladů a zbylý zisk použije dle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu a ostatních zajišťovacích fondů v souladu s těmito stanovami, kolektivní smlouvou a dalšími vnitrodružstevními předpisy. Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy a použit na financování oprav, údržby, rekonstrukce a modernizace bytového domu.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - z nedělitelného fondu
 - z ostatních fondů
 - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí delegátů
 - kombinací výše uvedených způsobů.
- 5) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva může shromáždění delegátů rozhodnout o úhradě této ztráty uhrazovací povinností členů, která však nesmí přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

Čl. 84

Fondy družstva

a dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu, modernizace a rekonstrukce

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činnosti družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů, fond družstevní výstavby, případně jiné kapitálové fondy, statutární fond, sociální fond, rezervní rizikový fond, sanační fond, případně další zajišťovací fondy. Tvorba a použití fondů a dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu, modernizace a rekonstrukce se řídí platnou legislativou, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy.

Čl. 85

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů
- 2) Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu.

Čl. 86

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku. Družstvo doplňuje fond nejméně 10 % ročního čistého zisku středisek ostatního hospodaření po zdanění.

- 2) Nedělitelný fond se použije prioritně na úhradu ztráty střediska ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů. Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

Čl. 87

Fond dalších členských vkladů

- 1) Fond dalších členských vkladů, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo dodatečný další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu, modernizace a rekonstrukce.
- 2) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 88

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní bytovou výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem 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 snižuje při převodu družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru nebo souvisejícího pozemku do osobního vlastnictví podle jiného právního předpisu.

Čl. 89

Statutární fond bytového hospodářství

- 1) Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství případně z jiných zdrojů.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty střediska bytového hospodářství, případně střediska ostatního hospodaření. Fond se snižuje při vypořádání vlastníka bytu nebo nebytového prostoru podle jiného právního předpisu.

Čl. 90

Dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu, modernizace a rekonstrukce

- 1) Tyto zálohy jsou tvořeny pravidelnými a mimořádnými příspěvky z nájemného v případě členů družstva nájemců a příspěvky vlastníků jednotek, které jsou součástí předpisu příspěvku na správu společných částí domu a pozemku v případě, že je družstvo správcem podle jiného právního předpisu.
- 2) Zálohy jsou čerpány na úhradu nákladů oprav, údržby, případně dalších nákladů poskytovaných se správou konkrétního domu a na financování investičních nákladů, v režimu platné právní úpravy a vnitrodružstevní legislativy.
- 3) Způsob tvorby a použití záloh, v intencích platné legislativy, dále upravují směrnice družstva.

Čl. 91
Sociální fond

- 1) Družstvo tvoří sociální fond, který je používán v souladu s platnou legislativou, Kolektivní smlouvou, případně rozhodnutím představenstva.
- 2) Základní výše tvorby fondu je stanovena platnou Kolektivní smlouvou, případně rozhodnutím představenstva.
- 3) Dodatečný příděl do tohoto fondu je tvořen ze zisku střediska ostatního hospodaření, a to ve výši 4% ze zisku střediska ostatního hospodaření po zdanění.

Čl. 92
Rezervní rizikový fond

- 1) Fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření po zdanění podle rozhodnutí shromáždění delegátů ve výši stanovené dle příslušné směrnice družstva.
- 2) Fond se používá na financování či spolufinancování těch oprav družstevních domů, či jednotek ve vlastnictví družstva, které nemají charakter běžných oprav. Použití fondu se řídí příslušnou směrnicí družstva.

Čl. 93
Sanační fond

- 1) Fond je tvořen ze zisku středisek ostatního hospodaření po zdanění podle rozhodnutí shromáždění delegátů ve výši stanovené dle příslušné směrnice družstva.
- 2) Fond se používá na finanční pomoc při odstranění statických poruch na domech ve vlastnictví či spoluvlastnictví družstva, které byly financovány bez poskytnutí státní dotace. Použití se řídí příslušnou směrnicí družstva.

Čl. 94
Povinnost příspěvku a ručení

- 1) Člen družstva je povinen přispívat na úhradu celého schodku z hospodaření střediska bytového hospodářství, v němž užívá bytovou jednotku nebo místnost nesloužící k bydlení, ve výši a ve lhůtě stanovené představenstvem.
- 2) Za vykázanou ztrátu z ostatního hospodaření družstva ručí člen do výše trojnásobku základního členského vkladu.

Čl. 95
Hospodaření družstva ve společenství vlastníků jednotek

- 1) V případě, že družstvo vykonává správu společných částí domu, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity, a kde je družstvo rovněž spoluvlastníkem společných částí domu evidují se peněžní prostředky vztahující se k danému domu na účtech SBD Havířov, s tím, že evidenčně jsou odděleny veškeré složené zálohy ostatních vlastníků v domě od záloh nájemců, tedy družstva.
- 2) V případě, že družstvo vykonává správu společných částí domu, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, jsou peněžní prostředky, vztahující se k danému domu uloženy buď na bankovním účtu SBD Havířov, s tím, že evidenčně jsou odděleny peněžní prostředky daného společenství, jak v účetnictví společenství, tak v účetnictví SBD Havířov, nebo

na bankovním účtu daného společenství. O tom, kde budou peněžní prostředky uloženy, rozhoduje shromáždění společenství vlastníků jednotek daného domu.

Část IX. Zrušení a likvidace družstva

Čl. 96

- 1) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením shromáždění delegátů,
 - b) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu, nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku,
 - c) rozhodnutím soudu.
- 2) O rozhodnutí Shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis.
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- 4) Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Při změně právní formy nezaniká právnická osoba. Na změnu právní formy družstva se použijí přiměřeně ustanovení o změně právní formy obchodní společnosti.
- 5) Člen družstva, který se změnou právní formy nesouhlasil, má právo na vypořádání, dle platné právní úpravy a stanov v době změny právní formy družstva.
- 6) Usnesení shromáždění delegátů o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení obchodního jmění, které na něj přechází. Při rozdělení družstva shromáždění delegátů určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů.
- 7) Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do Obchodního rejstříku.
- 8) Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z Obchodního rejstříku.
- 9) Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do Obchodního rejstříku.
- 10) V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splynutím nebo družstev vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k témuž dnu.
- 11) Soud může na návrh státního orgánu, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva jeho likvidací, jestliže:
 - a) počet členů družstva klesl pod pět členů,
 - b) souhrn členských vkladů klesl pod částku zapisovaného základního kapitálu,
 - c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva, a nebyly zvoleny nové orgány, nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi, 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.

- 12) Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo.

Čl. 97

Likvidace družstva

- 1) Zrušené družstvo vstupuje 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 každému členu se uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu popř. dalšího členského vkladu.
- 4) Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromáždění delegátů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu, nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.
- 5) Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ustanovení Zákona o obchodních korporacích.

Část X.

Společná ustanovení

Čl. 98

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Lhůta k podání odvolání do rozhodnutí orgánu družstva činí patnáct dnů 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 do rozhodnutí Shromáždění delegátů rozhoduje soud, o odvolání do rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, pokud stanovy neurčují jinak. O odvolání do rozhodnutí předsedy představenstva rozhoduje představenstvo.
- 5) Shromáždění delegátů, představenstvo popř. předseda představenstva může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Část XI. Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 99

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov, se však posuzují podle dosavadních stanov.
- 2) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Čl. 100

- 1) Nabytím účinnosti těchto stanov se zrušují stanovy schválené Shromážděním delegátů dne 24. 5. 2010.
- 2) Platnost stanov nastává dnem 2. 12. 2013 schválením Shromážděním delegátů.
- 3) Účinnost stanov nastává dnem 31. 12. 2013.
- 4) Směrnice a interní předpisy družstva schválené před účinností těchto stanov zůstávají i nadále v platnosti do jejich změny či zrušení.