Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

STANOVY

SCHVÁLENÉ SHROMÁŽDĚNÍM DELEGÁTŮ

21. května 2026

STANOVY
bytového družstva

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1

1) Firma: **Stavební bytové družstvo SCHZ**
2) Sídlo: Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice
3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, v oddílu DrXXVI, číslo vložky 32 a má přiděleno identifikační číslo 000 42 803. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

Čl. 2

1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen "zákon") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
4) Družstvo je obchodní korporací.

Část II.
Činnosti družstva

Čl. 3

1) Činnost družstva je založena na :
   a) družstevním vlastnictví domů, družstevním vlastnictví bytů, objektů s nebytovými prostorami (garáže, ateliery)
   b) správě a provozu bytů, které jsou i ve vlastnictví jiných osob než členů družstva
   c) obstaravatelských službách v oblasti správy objektů-bytového a nebytového fondu
   d) hospodaření s ostatním majetkem družstva
2) Předmětem činnosti a podnikání družstva je především organizování přípravy a provádění výstavby družstevních objektů, provozu bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění, poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor, t.j. zejména:
   a) zabezpečuje výstavbu bytů v družstevních domech, rodinných domcích, jakož i výstavbu nebytových prostor, které pronajímá svým členům a uzavírá s nimi nájemní smlouvy. Pronajímá byty, společné a nebytové prostory.
   b) zabezpečuje výstavbu bytů, rodinných domků a nebytových prostor do vlastnictví jiných osob
   c) přiděluje družstevní byty, včetně bytů v rodinných domcích a nebytové prostory do nájmu svým členům (nebytové prostory i jiným občanům)[1]
   d) provádí, popř. zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů jak pro své členy a tak i případně pro jiné osoby
   e) poskytuje, popř. zabezpečuje plnění spojené s bydlením a s užíváním nebytových prostor a to pro své členy, tak i příp. pro jiné osoby
   f) zabezpečuje obstaravatelské služby v oblasti správy objektů bytového a nebytového fondu, smluvní správu bytového a nebytového fondu

---

1 Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstvo, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

g) vykonává i jiné činnosti schválené představenstvem družstva:
- skladové služby
- prodej zboží
- montáž, opravy, revize vyhrazených elektrických zařízení
- zprostředkování služeb
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
- vodoinstalatérství, topenářství
- zámečnictví
- izolatérství

Část III.
Členství v družstvu

Čl. 4
Vznik členství

1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba se státním občanstvím České republiky, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt. Podmínka státního občanství České republiky se u manželů-společných členů družstva, považuje za splněnou, je-li státním občanem České republiky alespoň jeden z nich. Členství v družstvu vzniklé před platností tohoto omezení zůstává.
3) Nemá-li člen, jemuž vzniklo členství před touto úpravou, trvalý pobyt na území České republiky, je povinen ustanovit svého zástupce k vyřizování členských záležitostí, který na území České republiky trvalý pobyt má, a oznámit jej písemně družstvu.
4) Člena družstva, který nemá plnou svéprávnost, zastupuje při vyřizování členských záležitostí jeho zákonný zástupce nebo soudem ustanovený opatrovník.
5) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
   a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
   b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
   c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
6) Členství právnických osob je vyloučeno.

Čl. 5

1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 560,-Kč a základního členského vkladu ve výši 1.000,-Kč. Zápisné je administrativním poplatkem za práce spojené s posouzením přihlášky a podléhá základní sazbě daně z přidané hodnoty. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu. Členství nevzniká před zaplacením základního členského vkladu.
2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Toto rozhodnutí musí být žadateli doručeno doporučeným dopisem v souladu s čl.107, odst.3 těchto stanov. Toto rozhodnutí je konečné a není proti němu možnost odvolání. Na členství v družstvu není právní nárok.
3) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva. Zápisné je nevratné.
4) Představenstvo může po objektivním zjištění zamítnout přijetí za člena družstva zejména, pokud žadatel neskýtá záruku řádného užívání bytu, hospodaření s družstevním majetkem či dodržování zásad občanského soužití.
5) Za člena nemusí být přijat žadatel, jemuž členství v bytovém družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 23 stanov.

Čl. 6

Družstevní podíl

1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou společného jmění manželů.
3) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.

Čl. 7

Společné členství manželů

1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
5) Společné členství manželů zaniká:
   a) vypořádáním společného jmění manželů;
   b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
   c) rozhodnutím soudu;
   d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
   e) smrtí jednoho z manželů nebo jednoho z bývalých manželů;
   f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

Čl. 8

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

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

1) Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. 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.
2) Při splynutí členství platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

Čl.10

Přeměna členství

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

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního

podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

Čl. 12
Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na základě písemné plné moci na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je plně svéprávný, dosáhl-li plnoletosti a splňuje další podmínky zákona popřípadě stanov družstva;
c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
d) nahlížet do seznamu členů družstva;
e) na převod družstevního podílu v souladu se zákonem
f) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru), splatí-li členský vklad dle čl. 14 na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;
g) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), splní-li další podmínky určené stanovami, v následujících případech :
   - na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva, a po splnění podmínek tímto rozhodnutím stanovených,
   - na základě převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, pak nabyvateli družstevního podílu z uzavřené smlouvy o převodu družstevního podílu vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), pokud byl za tento převod družstvu uhrazen administrativní poplatek ve výši stanovené představenstvem,
   - na základě dohody o výměně družstevního bytu uskutečněné podle čl.46,
   - na základě jiných skutečností vyplývajících ze zákona nebo ze stanov,
h) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
i) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně splátek úvěru, který družstvo přijalo za účelem pořízení domu, pozemku nebo družstevního bytu, úhrady nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byt nachází, a včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do tohoto domu;
j) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
k) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem;
l) obdržet roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a příslušných vnitřních předpisů družstva;
m) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje;
n) na převod družstevního bytu, který užívá na základě řádně uzavřené a platné nájemní smlouvy, do vlastnictví i v případech podání písemné výzvy po termínu stanoveném v zákoně o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. v posledně platném znění. Družstvo převede byt do vlastnictví člena postupem podle zvláštního zákona. Podmínkou je mimo jiné úhrada veškerých pohledávek družstva za členem, do jehož vlastnictví se má byt převádět, a úhrada zálohy na náklady spojené s převodem ve výši stanovené představenstvem.

Čl. 13

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy, stanovy a vnitřní předpisy družstva schválené příslušnými orgány družstva, a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
b) splnit další členský vklad podle čl. 15, popř. čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;
c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 40) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
d) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši dle zákona;
e) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva; členové-vlastníci a členové-nebydlící hradí poplatkem náklady na činnost svých samospráv - způsob úhrady a výši tohoto poplatku určí představenstvo;
f) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou a řádně užívat služeb, jejichž poskytovaní je s užíváním bytu a nebytového prostoru spojeno; neodkladně odstranit poškození a závady, které způsobil v domě sám, nebo ti, kteří s ním bydlí a nebo za jejichž jednání odpovídá (návštěvy apod.) - nestane-li se tak, je povinen uhradit družstvu náklady na odstranění poškození či závad; v případě pojistné události související se vznikem škody na majetku družstva tuto neprodleně nahlásit na správu družstva;
g) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevezme;
h) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností - tyto změny rovněž ohlásí předsedovi samosprávy jako součást podkladů pro vyúčtování služeb;
i) umožnit osobám pověřeným družstvem a členům výboru samosprávy, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu včetně užívaných prostor (sklep, sklepní kóje apod.) nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel, technických zařízení a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
j) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
k) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva;
l) přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt nebo

nebytový prostor na základě nájemní smlouvy s družstvem, v rozsahu stanoveném rozhodnutím představenstva;

m) v případě neplnění povinností dle bodu f) budou nedostatky odstraněny družstvem na náklad nájemce, porušujícího tuto základní povinnost;

n) podílet se na údržbě a úklidu domu, jeho společných prostor a okolí v rozsahu a způsobem stanoveným domovním řádem a členskou schůzí samosprávy (případně rozhodnutím příslušného společenství vlastníků jednotek) a uhradit hodnotu neprovedených prací v místně obvyklých cenách, pokud uvedenou povinnost zcela nebo z části neplní;

o) v případě, že člen-nájemce přidělený byt dlouhodobě neužívá (po dobu delší než 2 měsíce), je povinen provést taková opatření, aby nebyla omezována či poškozována práva ostatních uživatelů v domě; v takovém případě je člen povinen písemně ohlásit družstvu způsob zajištění zpřístupnění bytu a osobu, která zpřístupnění bytu zajistí;

p) pravidelně, nejméně jedenkrát za čtvrt roku, kontrolovat funkčnost měřidel tepla, teplé a studené vody. V případě zjištění nefunkčnosti těchto měřidel informovat bez zbytečného odkladu družstvo;

q) plnit rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek, v jehož okruhu působnosti se byt nachází, v rozsahu daném pro družstvo jako vlastníka bytu;

r) hradit administrativní poplatky za úkony ve výši stanovené organizační směrnicí družstva schválenou shromážděním delegátů.

Čl. 14

Členský vklad

1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15 a čl. 16.
2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1.000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun českých). Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný orgán družstva.
5) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
6) 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.
7) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložením shromáždění delegátů.
8) Základní členský vklad (nebo jeho část), pokud byl zdrojem pořízení příslušného domu, a další členský vklad podle čl.15, se považují za vypořádané převedením přiděleného družstevního bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena dle zvláštního zákona.

Čl. 15

Pořizovací další členský vklad

1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2) Další členský vklad, kterým se člen bude podílet na pořízení bytového domu a příslušejícího pozemku, nebo na technickém zhodnocení domu (modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy domu) se stanoví z pořizovacích nákladů či nákladů na technické zhodnocení poměrem podlahové plochy jím užívaného bytu k součtu podlahových ploch všech družstevních bytů v domě, není-li se členem dohodnuto jinak.
3) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.

4) Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru nebo na jejich technickém zhodnocení anebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo nebytovým prostorem.

Čl. 16

Dodatečný další členský vklad

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

Čl. 17

Převod družstevního podílu

1) Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.
2) Převodem družstevního podílu, dochází k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
3) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.
4) Doklady mající za následek převod družstevního podílu nebo zakládající vznik práva na uzavření, změnu, zánik nájmu (nájemní smlouvy) musí být podepsány průkazným způsobem (ověřený podpis). Za trvání manželství musí být podepsány oběma manželi.
5) Nabyvatel je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 30-ti dnů ode dne, kdy na něho podle odst. 3 přešla členská práva a povinnosti.
6) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 18

Převod části družstevního podílu

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

Čl. 19

Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká:
   a) dohodou uzavřenou písemně mezi družstvem a členem družstva;
   b) vystoupením člena;
   c) vyloučením člena;
   d) převodem družstevního podílu;
   e) přechodem družstevního podílu;
   f) smrtí člena družstva;
   g) zánikem družstva bez právního nástupce;
   h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva;
   i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v

rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel;

j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut;

k) jiným způsobem stanoveným zákonem.

2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

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

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

Členství podle písm. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Čl. 20

Dohoda

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

Čl. 21

Vystoupení

1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 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 právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 22

Přechod družstevního podílu

1) Na dědice družstevního podílu přechází ke dni úmrtí zůstavitele nájem družstevního bytu 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 přihlédne při vypořádání dědictví.
3) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

Čl. 23

Vyloučení člena z družstva

1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
   a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
   b) nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ve výši odpovídající dvojnásobku předepsaného měsíčního nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu;
   c) přenechal byt nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu představenstva družstva;
   d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil ve lhůtě do 30 dnů. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
5) O vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
6) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 24

Zánik družstva

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

Čl. 25

Vypořádací podíl

1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven účetní hodnotě splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to:
   a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 32) se rovná základnímu členskému vkladu;
   b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
   c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:
      ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dalšímu členskému vkladu podle čl. 16 (dodatečnému);
      cb) zbývající části základního členského vkladu, jestliže část základního členského vkladu byla zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, vznikl tedy neúplný rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože část základního členského vkladu i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru), a člen neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16 (dodatečný) - majetková účast člena v družstvu tedy nedosahovala po převodu bytu výše základního členského vkladu;
      cc) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru), a člen neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16 (dodatečný).
2) Bývalý člen družstva ani jeho právní nástupci nemají v případě zániku členství kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nárok na jakýkoli jiný podíl na majetku družstva.

Čl. 26

Splatnost vypořádacího podílu

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

Čl. 27

Seznam členů

1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
   a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
   b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Osobní údaje členů družstvo zpracovává za účelem evidence členů družstva a jim příslušejících práv a povinností a za účelem správy bytů (nebytových prostor). Družstvo je povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s právními předpisy.
3) Do seznamu členů (údajů stanovených zákonem a v čl. 27 odst. 1 písm. a) až b) těchto stanov) 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 ve výši stanovené vnitřním předpisem družstva.
4) 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.
5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají, pokud povinnost poskytnout údaje nevyplývá pro družstvo ze zákona.
6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.
7) Základní členskou evidenci tvoří členské spisy. Členský spis tvoří soubor dokladů a korespondence se členem vyplývajících z členského vztahu. Členská evidence je mimo členské spisy vedena i pomocí výpočetní techniky. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zvláštním zákonem a směrnicí družstva vydanou k tomuto zákonu.

Část IV.
Hospodaření s družstevními byty

Čl.28

1) Představenstvo zajišťuje účelné využití družstevních bytů. Při přidělování bytu je hlavní podmínkou délka členství, přihlíží se k termínu podání žádosti o přidělení bytu a následně ke schopnosti splnit další členský vklad dle čl. 15 a čl.16. Pořadí délky členství se zachová bez ohledu na původně požadovanou velikost a lokalitu bytu.
2) Za účelem zvyšování možnosti nabídky volných bytů, jakož i za účelem plnění své zákonné povinnosti zajistit náhradní byt či náhradní ubytování, zabezpečuje představenstvo při dodržování zásad hospodárnosti nákup vhodných bytových objektů, či nebytových prostor, popřípadě zřizuje právo na jejich nájem a podnájem.

Čl.29

1) Představenstvo může na základě návrhů obecního úřadu, vlastníka, příp. jiného občana, přidělit mimořádně byt též v případech, kdy přidělovaný byt byl uvolněn vyklizením dosavadního uživatele do náhradního bytu (ubytování, přístřeší), poskytnutého tímto obecním úřadem, vlastníkem bytu či jiným občanem.
2) Představenstvo může mimořádně přidělit byt v případě, že o uvolněný byt nabídnutý členům samosprávy členů nebydlících nikdo z nich neprojeví ve lhůtě stanovené představenstvem zájem.
3) Představenstvo může mimořádně přidělit byt a uzavřít opětovně nájemní smlouvu s bývalým

členem nájemcem, který byl vyloučen z důvodu neplacení nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu, a který tento byt dosud užívá, a to v případě, že uhradí všechny pohledávky družstva vůči jeho osobě. Podmínkou je jeho přijetí za člena.

4) Podmínkou mimořádného přidělení dle odst. 1 až 3 je úhrada administrativního poplatku ve výši stanovené směrnicí družstva.

Čl.30

1) Před přidělením bytu družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15, případně čl. 16; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 1, nebo odmítne-li písemně přidělení bytu, nebo přidělený byt nepřevezme ve lhůtě stanovené představenstvem, přestože byla výzva k převzetí doručena do vlastních rukou, právo na uzavření smlouvy zaniká.
3) V případě zániku práva na uzavření smlouvy podle odst. 2 vzniká členovi nárok na vrácení dalšího členského vkladu podle čl. 15, případně čl. 16, pokud byl tento vklad členem uhrazen. Tento nárok je splatný uplynutím dvou měsíců po zániku práva na uzavření smlouvy.

Čl. 31

Přenechání družstevního bytu do nájmu na určitou dobu

Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt fyzické, popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva, v případě, kdy o družstevní byt nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může představenstvo přenechat družstevní byt tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl.15 a 16. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se určí ve smlouvě.

Část V.
Nájem družstevního bytu

Čl. 32

Vznik nájmu družstevního bytu

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

Čl. 33

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

1) Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s členy - nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce nejpozději do dvou měsíců poté, co změna nastala, oznámit družstvu. Pokud člen - nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
2) Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

3) Člen - nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům a vlastníkům bytů výkon jejich práv.
4) Pokud ví člen - nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně je povinen provést taková opatření, aby nebyla omezována či poškozována práva ostatních uživatelů bytů v domě, a označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
5) Družstvo má právo požadovat, aby v domácnosti člena - nájemce žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
6) Člen - nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu družstevního bytu a domu družstvem nebo společenstvím vlastníků jednotek, jestliže v domě vzniklo.

Čl. 34

Opravy v bytě

1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních předpisech. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci domu včetně společných částí domu užívaných nájemcem v domech rozdělených na jednotky rozhodují vlastníci jednotek nebo příslušný orgán společenství vlastníků. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do bytu, i když o těchto pracech sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas. Družstvo je povinno dbát o to, aby při provádění oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací v bytech pokud možno nedošlo ke snížení hodnoty bydlení a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce.
2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen - nájemce (společní členové - nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.
3) Opravami v bytě dle odst. 2 tohoto článku nejsou opravy a výměny společných elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), elektrická sdělovací zařízení, společné televizní antény, pořízení a výměny měřičů vody a tepla v bytě, nátěry, opravy a výměny oken aj., které jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy, vytvářené na opravy a údržbu (viz směrnice družstva), pokud se člen-nájemce s družstvem nedohodne jinak, případně pokud jinak nerozhodne společenství vlastníků jednotek. Výjimku z hrazení těchto vyjmenovaných oprav hrazených z dlouhodobé zálohy tvoří poškození, způsobená úmyslným jednáním, neodbornou manipulací nebo nečinností uživatele.
4) Povinnost financovat náklady oprav nebo výměny v bytě neznamená právo provádět opravy svépomocí. I v případě vlastního financování je uživatel povinen dodržovat příslušné normy a vyhlášky, zejména u plynových spotřebičů a elektrické instalace tak, aby neohrozil sebe ani třetí osoby na životě či majetku. Specifické druhy oprav musí provádět oprávněné firmy, a to včetně příslušných revizí a zkoušek.
5) Pokud společenství vlastníků jednotek (pokud na příslušném domě vzniklo nebo bylo ustaveno) v domě svými orgány rozhodlo v souladu se zákonem jiným způsobem než určují tyto stanovy či vnitřní předpisy družstva, platí rozhodnutí společenství vlastníků jednotek i pro členy - nájemce v příslušném domě.
6) Členská schůze samosprávy členů - nájemců (pokud je na domě ustavena) může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu, ta však nabývají platnosti až odsouhlasením příslušným orgánem společenství vlastníků jednotek.

Čl. 35

Opravy hrazené členem - nájemcem ve společných prostorech domu

Člen - nájemce je povinen hradit opravy a výměny hlavního bytového jističe a hlavního přívodu elektrické energie do bytu, umístěných ve společných prostorech domu. Opravy smí provádět pouze oprávněná osoba a musí být oznámeny družstvu. Vyžaduje-li to charakter opravy, je nutné předložit družstvu výchozí revizní zprávu.

Čl. 36

1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen - nájemce právo po předchozím prokazatelném upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Nejedná se o opravy, které si hradí člen - nájemce sám (viz směrnice družstva). Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. Z důvodu zvláštního režimu nájmu družstevních bytů se nepoužijí ustanovení občanského zákoníku o slevě z nájemného.
2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
3) Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu 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 udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných nebo zajišťovaných družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří do společných částí domu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům a uživatelům bytů obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu.
5) Člen - nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li člen - nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl on nebo jeho právní předchůdce bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu - nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním bezplatně do vlastnictví družstva.

Čl. 37

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

Čl. 38

1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena - nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
2) Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Tyto schválené stavební úpravy jsou vždy prováděny na vlastní náklady

členem - nájemcem a nepodléhají finančnímu vypořádání ze strany družstva, a to jak po dobu trvání nájmu, tak i po jeho ukončení. Souhlas družstva nenahrazuje rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, je-li k úpravě potřeba.

Čl. 39

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena - nájemce družstevního bytu. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen - nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 40

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3, úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
2) Celkovou měsíční výši nájemného a záloh na poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům a v souladu s příslušnou směrnicí družstva. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije.
3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále také jen „dlouhodobá záloha"). Dodatečnými investicemi se pro tento účel rozumí technické zhodnocení stavby bytového domu nebo bytů vymezených v domě jako jednotky a pořízení dlouhodobého hmotného majetku souvisejícího s provozem domu, např. pozemku. Výši příspěvku stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do příštího roku a nevypořádává se s členem - nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na úhradu nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 89, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.
5) Vyúčtování záloh na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s členem - nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha se do vyúčtování nezahrnuje.
6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb. o službách se stanoví výše pokuty za prodlení s nepeněžním plněním na 1,- Kč ročně.
7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do 31. července roku následujícího po uplynutí zúčtovacího období. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování uplatní člen - nájemce družstva ve lhůtě do třiceti dnů od převzetí nebo doručení vyúčtování. Má-li družstvo splatnou pohledávku za členem - nájemcem bytu, přeplatek se v rozsahu této pohledávky nevyplácí a přeplatek z vyúčtování družstvo použije na úhradu této pohledávky vůči členu - nájemci.
8) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu v plné výši do termínu splatnosti dle odst. 4, je povinen uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši dle zákona, a to od prvního dne měsíce následujícího po termínu splatnosti dle odst. 4.
9) Nezaplatí-li člen – nájemce družstevního bytu nedoplatek z vyúčtování dle odst.5 a 6 v plné výši do termínu splatnosti dle odst. 7, je povinen uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši dle zákona, a to od prvního dne měsíce následujícího po termínu splatnosti dle odst. 7.
10) Má-li dlužník několik dluhů a plnění nestačí na vyrovnání všech, je vyrovnán nejprve dluh, o němž dlužník při plnění prohlásí, že jej chce splnit. Jinak je plněním uhrazeno nejprve příslušenství dluhů a následně vždy dluh nejdříve splatný, a to v souladu s vnitřním předpisem družstva. V případě že dlužník určí dluh, na nějž plní, a vznikne-li tímto plněním na uvedeném

dluhu přeplatek, je družstvo oprávněno tento přeplatek bez dalšího použít na úhradu dalších dluhů tohoto dlužníka stejným způsobem jako by se jednalo o plnění neoznačené.

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

Čl. 41

Společný nájem družstevního bytu manžely

1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Čl. 42

1) Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
2) Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný.

Čl. 43

Právo společného nájmu družstevního bytu manželů zanikne:

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

Čl. 44

1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich písemnou dohodou nebo rozhodnutím soudu.
3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.
4) Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.

Čl. 45

Podnájem bytu (části bytu)

1) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat do podnájmu třetí osobě na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem představenstva družstva, přičemž se podnájemce musí zavázat, že byt budou užívat pouze osoby uvedené ve smlouvě. Žádost o souhlas s podnájmem i smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

2) Nájemce je povinen oznámit družstvu svou novou adresu.
3) Přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu bez souhlasu představenstva družstva se považuje za závažné a hrubé porušení povinnosti člena družstva vyplývající z nájmu a je důvodem pro vyloučení člena z družstva.
4) Nároky družstva na náhradu případné škody, vzniklé užíváním bytu v rozporu s podnájemní smlouvou nejsou nijak dotčeny.
5) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem, ani na žádnou jinou bytovou náhradu.

Čl. 46
Výměna družstevních bytů

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

Čl. 47
Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:
a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle čl. 19;
b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě;
c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu uplynutím lhůty tří měsíců, jejíž běh se počíná 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena družstvu;
d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s členem - nájemcem jinak;
e) vznikem vlastnictví člena - nájemce k družstevnímu bytu.

Čl. 48
Vyklizení bytu

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

Čl. 49
Nájem družstevních nebytových prostor nebo společných částí domu

1) Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor včetně ustanovení o vzniku práva tohoto nájmu a na ustanovení o právech a povinnostech členů - nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.
2) O nájmu společných částí domu platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Základním předpokladem pro uzavření smlouvy o nájmu společných částí domu je souhlas všech členů-nájemců, členské schůze členů-nájemců a všech ostatních vlastníků jednotek v domě.
3) Pro nájem nebytových prostor, postavených bez finanční účasti členů družstva, platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. O nájmu a jeho podmínkách rozhoduje představenstvo družstva.

Čl. 50

Zajištění řádného využití bytů

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

Čl. 51

Sloučení a rozdělení bytu

1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.
2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.
3) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního ani jiného úřadu, pokud je nutné podle jiných právních předpisů.
4) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.
5) Je-li dům rozdělen na jednotky, je třeba zároveň postupovat podle zvláštního zákona.
6) Veškeré náklady spojené se sloučením a rozdělením bytu nese člen - nájemce příslušného bytu.

Část VI.
Orgány družstva

Čl. 52

Orgány družstva jsou:

a) shromáždění delegátů;
b) představenstvo;
c) kontrolní komise;
d) členská schůze samosprávy;
e) výbor samosprávy.

Čl. 53

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

Čl. 54

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

Čl. 55

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 nebo na základě výzvy doručené všem členům orgánu podle těchto stanov.
3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina zúčastněných. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu. Ustanovení tohoto odstavce platí, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

Čl. 56

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

Čl. 57

1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu jsou uplatňovány způsobem stanoveným zákonem.
3) 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.
4) 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, jehož je členem. 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. Ustanovení tohoto odstavce se užijí, pokud dále ve stanovách není určeno jinak.
5) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
6) 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.
7) Ustanovení odst. 5 a 6 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí nebo společně se zánikem členství v družstvu dle zákona a těchto stanov.
8) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna na základě smlouvy o výkonu funkce, schválené shromážděním delegátů. Postup upravuje vnitrodružstevní směrnice.
9) Odměna dle odst. 8 je vyplácena převodem na bankovní účet určený členem orgánu. Pokud člen orgánu neurčí bankovní účet, na nějž má být odměna vyplacena, a odměna musí být vyplacena jiným způsobem, hradí náklady vynaložené s vyplacením odměny příslušný člen orgánu a o tyto náklady je odměna snížena.

Čl. 58

1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázánu. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.
3) Zákaz konkurence dle tohoto článku platí rovněž pro výkonného ředitele jakožto zaměstnance družstva.

Čl. 59

1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 60

1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl, není-li v zákoně nebo v těchto stanovách uvedeno jinak.
2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 61

1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
   a) datum a místo konání schůze;
   b) přijatá usnesení;
   c) výsledky hlasování;
   d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2) Přílohu zápisu tvoří seznam osob přítomných na jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
3) V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů příslušného orgánu se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
5) Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění.
6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 62

Shromáždění delegátů

1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů, prostřednictvím zvolených delegátů. Shromáždění delegátů vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze družstva.
2) Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
   a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
   b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
   c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;
   d) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise;
   e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrku;
   f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
   g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;

h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
l) rozhodovat o přeměně družstva;
m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
o) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem;
p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
q) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů dle čl. 16, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
r) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
s) schvalovat statuty fondů;
t) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
u) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.

3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva. Do působnosti shromáždění delegátů nepatří rozhodování vyhrazené ze zákona shromáždění společenství vlastníků.
4) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na témže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
5) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
6) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
7) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
8) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
9) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje pozvánkou zaslanou všem delegátům v písemné

nebo se souhlasem delegáta pouze v elektronické podobě na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva.

11) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:
   a) firmu a sídlo družstva;
   b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit;
   c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů;
   d) program shromáždění delegátů.
12) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým bodům programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
13) Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.
14) Shromáždění delegátů se svolává do obce sídla družstva.

Čl. 63

1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují nepřítomné delegáty.
3) Každý delegát má tolik hlasů, kolik hlasů při projednávání dané záležitosti mají členové zařazení do volebního obvodu, ve kterém byl zvolen. Rozhodný je počet členů zařazených do volebního obvodu ke dni, na který je svoláno shromáždění delegátů. Pro účely určení počtu hlasů delegáta má každý člen jeden hlas. Tento počet hlasů se uplatní i na členské schůzi, zanikne-li funkce delegátů po poklesu počtu členů družstva podle zákona.
4) Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.
5) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nebo těchto stanov nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
6) V případě rozhodování o:
   a) změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky. Pokud však právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírní, použije se tato právní úprava.
   b) změně stanov v části, která upravuje práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), se shromáždění usnáší většinou přítomných delegátů.
   c) změně stanov, kterou se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas delegátů, kteří zastupují alespoň tři čtvrtiny všech členů družstva.
7) V případě rozhodování shromáždění delegátů o
   a) uhrazovací povinnosti;
   b) zrušení družstva s likvidací;

c) přeměně družstva

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

8) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
9) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.
10) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených a spojených s jejím pořízením.
11) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
12) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
    a) změnu stanov nebo o rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov;
    b) zrušení družstva s likvidací;
    c) přeměnu družstva;
    d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
13) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon nebo vnitřní předpis družstva. Představenstvo může určit další osoby, které se mohou shromáždění delegátů zúčastnit. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
14) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.
15) Pokud zvláštní zákon připustí rozhodování shromáždění delegátů per rollam – korespondenčně nebo pomocí technických prostředků, uskuteční se takové rozhodování podle pravidel upravených zákonem pro rozhodování členské schůze per rollam. Podrobná pravidla může stanovit představenstvo družstva.

Čl. 64

1) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že jeden volební obvod odpovídá jedné samosprávě. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
2) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
3) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
4) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
5) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
6) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště

delegáta, popřípadě jím určená jiná adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.

7) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
8) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.
9) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
10) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.
11) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

Čl. 65

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

Čl. 66

Představenstvo

1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva a veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu družstva. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
2) Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena

představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

4) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, není-li v rozporu s právními předpisy, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
5) Členové nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to určeno stanovami, organizačním řádem, nebo je to v obchodním styku obvyklé.

Čl. 67

Představenstvo určuje volební obvody delegátů, a to tak že jeden volební obvod odpovídá jedné samosprávě, a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva.

Čl. 68

1) Představenstvo má 3 členy a 1 náhradníka.
2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
7) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (dále jen „místopředseda“).
9) Představenstvo řídí činnost družstva. Je oprávněno rozhodovat o všech věcech, které nejsou vyhrazeny jiným orgánům družstva. Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými shromážděním delegátů, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Jejich porušení nemá vliv na účinky jednání členů představenstva vůči třetím osobám. Nestanoví-li zákon jinak, není nikdo oprávněn dávat představenstvu pokyny týkající se obchodního vedení družstva.

   Představenstvo zejména :

   a) navrhuje hlavní směry činnosti družstva;
   b) rozhoduje o obchodním vedení družstva;
   c) rozhoduje o zřízení a řízení samospráv, vymezuje okruh jejich působnosti a koordinuje jejich činnost;
   d) ruší usnesení členských schůzí a výborů samospráv, pokud jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, stanovami nebo usnesením vyšších družstevních orgánů, zrušená usnesení může nahradit vlastním usnesením;
   e) určuje výši nájemného bytů (nebytových prostor) a výši záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním bytů (nebytových prostor);
   f) určuje výši poplatku na úhradu nákladů vynaložených na činnost samospráv členů-vlastníků a členů-nebydlících viz čl.13, písm. d);
   g) sestavuje plán hospodaření družstva a předkládá ho shromáždění delegátů ke schválení, řídí se jednacím řádem družstva;
   h) zabezpečuje zpracování roční účetní závěrky a hodnotí výsledky činnosti družstva a

předkládá je shromáždění delegátů ke schválení spolu s návrhy na rozdělení zisku nebo způsobu úhrady ztráty;

i) projednává zprávy kontrolní komise a zprávy z kontrol, provedených jinými orgány, schvaluje a zajišťuje plnění přijatých opatření k odstranění zjištěných závad a nedostatků;
j) rozhoduje o přijetí za člena družstva;
k) rozhoduje o přidělení bytů a nebytových prostor;
l) určuje výši a splatnost dalších členských vkladů podle čl.16 dle zásad schválených shromážděním delegátů;
m) schvaluje smlouvy o podnájmech bytu;
n) svolává schůzi samosprávy, pokud tato neplní své povinnosti, zejména na žádost členů samosprávy;
o) rozhoduje o vyloučení člena z družstva;
p) vydává organizační normy a jiné vnitřní předpisy družstva ve své působnosti a aktualizuje je;
q) rozhoduje o rozsahu a zaměření podnikatelské činnosti družstva a o případné majetkové účasti členů na podnikání družstva;
r) stanoví rozsah a způsob doručení písemností do vlastních rukou případně doporučeným dopisem v případech, kdy to neurčují stanovy;
s) v případech hodných zvláštního zřetele může z části nebo úplně upustit od vymáhání poplatků a úroků z prodlení za neuhrazené pohledávky;
t) může aktuálně měnit všechny vnitrodružstevní normy, pokud si takovou změnu vyžádá právní norma vyšší právní síly;
u) zajišťuje a organizuje volby delegátů a jejich náhradníků na shromáždění delegátů.

10) Do působnosti představenstva nepatří rozhodování vyhrazené ze zákona shromáždění společenství vlastníků.

Čl. 69

1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se zpravidla přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva.
2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
4) Schůzí představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise.

Čl. 70

Předseda představenstva

Předseda představenstva je členem orgánu družstva - představenstva, jemuž odpovídá za výkon své funkce; přísluší mu:

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

Čl. 71

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda představenstva:

a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení 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. 72

Rozhodování o bytových otázkách

V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva mimo jiné

uzavírá:

a) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. g), popř. k bytové náhradě;
b) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 47;
c) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 31.

Čl. 73

Řízení běžné činnosti družstva

1) Výkonný ředitel je vedoucím zaměstnancem družstva. Řídí a organizuje jeho běžnou činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně právních a ostatních obecně závazných právních předpisů. Stojí v čele správy družstva, k níž náleží všechny osoby, které jsou v pracovním poměru ve vztahu k družstvu.
2) Pracovní poměr ředitele vzniká na základě pracovní smlouvy, uzavřené na základě rozhodnutí představenstva družstva. Je podřízen představenstvu družstva. Změnu v obsazení funkce rovněž provádí představenstvo družstva.
3) Ředitel se zúčastňuje shromáždění delegátů a zasedání představenstva družstva s hlasem poradním. Na žádost kontrolní komise je povinen osobně se zúčastnit též jejího zasedání a podat jí veškeré informace a vysvětlení týkající se činnosti družstva.
4) Správa družstva je střediskem ostatního hospodaření dle čl. 89 stanov. Správa družstva provádí mimo jiné výkon a vedení odborných agend souvisejících s provozem, údržbou, opravami a modernizacemi domů.

Čl. 74

Kontrolní komise

1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
4) Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech volených orgánů družstva.
5) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise písemně představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.
6) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
7) Neodstraní-li představenstvo zjištěné závažné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Čl. 75

1) Kontrolní komise má 3 členy a 1 náhradníka.
2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou jejího nového člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat kontrolní komise, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen kontrolní komise oznámí své odstoupení na zasedání kontrolní komise, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
6) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do

příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolený náhradník, který by nastoupil na uvolněné místo člena kontrolní komise.

7) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani zaměstnanci správy družstva v hlavním pracovním poměru.
8) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Čl. 76

1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se zpravidla přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise.
2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek, kontrol a revizí. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 77

Samospráva

1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo družstva neurčí jinak. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet a okruh její působnosti, jímž je obvykle středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 88.
2) Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na činnosti družstva.
3) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení a výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy. Podle rozsahu práv se zařazují samostatně:
   a) členové - nájemci družstevních bytů a družstevních nebytových prostor (samosprávy nájemců);
   b) členové, kterým nesvědčí právo nájmu k družstevnímu bytu nebo družstevnímu nebytovému prostoru a nejde o členy-vlastníky (samosprávy nebydlících);
   c) členové - vlastníci, kterým družstvo převedlo byt (případně nebytový prostor) podle jiného právního předpisu (samosprávy vlastníků).
4) Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.
5) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.
6) Pokud v okruhu působnosti samosprávy podle zákona vznikne společenství vlastníků jednotek, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek. Na rozhodování společenství vlastníků se potom družstvo podílí způsobem, stanoveným zákonem a těmito stanovami.
7) Činnost samospráv členů-nebydlících a samospráv členů-vlastníků je hrazena z poplatků členů těchto samospráv. Výši těchto poplatků určuje dle stanov čl.68, odst.9, písm. f) představenstvo.
8) Samospráva rozhoduje a působí v záležitostech dle čl. 78 a čl. 82.
9) Samospráva, pokud je okruhem její působnosti středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 88, dbá na dodržování předpisů požární ochrany a na použitelnost věcných prostředků požární ochrany.
10) Samospráva, pokud je okruhem její působnosti středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 88, dbá na dodržování obecně platných předpisů na domě, zejména občanského soužití, a na dodržování domovního řádu, pokud byl v rámci samosprávy nebo příslušným společenstvím vlastníků schválen.
11) Pro samosprávu, pokud je okruhem její působnosti středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 88, i pro členy - nájemce užívající byt v okruhu působnosti společenství vlastníků jednotek dle zvláštního zákona, jsou závazná rozhodnutí tohoto příslušného shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Čl. 78

Členská schůze samosprávy

1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové – nájemci, nebydlící či vlastníci bytů a nebytových prostor zařazeni do okruhu její působnosti.
2) Členská schůze samosprávy členů - nájemců, pokud je okruhem její působnosti středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 88, zejména:
   a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem;
   b) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu, zejména návrhu plánu oprav, údržby, případně technického zhodnocení domu a dále návrhu výše předpokládaných nákladů spojených se správou domu a pozemku včetně plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor;
   c) projednává výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření;
   d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který sama určí (minimálně tři);
   e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti;
   f) volí delegáta a jeho náhradníka na shromáždění delegátů;
   g) projednává zprávy delegáta o jednání na shromáždění delegátů;
   h) rozhoduje o odchylném způsobu úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti čl. 34;
   i) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k družstevním nebytovým prostorům pronajímaným podle jiných předpisů;
   j) odvolává před uplynutím funkčního období členy výboru samosprávy a delegáta na shromáždění delegátů, neplní-li řádně svou funkci, a volí místo nich nové.
3) Členská schůze samosprávy členů - nájemců, pokud není okruhem její působnosti středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 88, členská schůze samosprávy členů - nebydlících a členů - vlastníků, zejména:
   a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem;
   b) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který sama určí (minimálně tři, maximálně pět);
   c) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti;
   d) volí delegáta a jeho náhradníka na shromáždění delegátů;
   e) projednává zprávy delegáta o jednání na shromáždění delegátů;
   f) odvolává před uplynutím funkčního období členy výboru samosprávy a delegáta na shromáždění delegátů, neplní-li řádně svou funkci, a volí místo nich nové.

Čl. 79

1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
2) Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
   a) jedna třetina všech členů samosprávy;
   b) představenstvo družstva;
   c) delegát samosprávy.
3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva nebo jiná osoba představenstvem pověřená.
5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech vchodech domů v okruhu působnosti samosprávy.
6) Z jednání členské schůze samosprávy se pořizuje zápis v souladu s čl. 61 stanov.

Čl. 80

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

Čl. 81

1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem, a to buď osobně, nebo prostřednictvím svého zástupce na základě písemné plné moci.
2) Člen - nájemce družstevního bytu a družstevního 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) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů – společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.
4) Člen, který má v jednom a témže družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství a společné členství manželů se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.
5) Zásada účasti člena (manželů – společných členů) na členských schůzích samosprávy, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1 až 4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

Čl. 82

Výbor samosprávy

1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá představenstvu družstva a členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejich usneseními.
2) Výbor samosprávy členů - nájemců, pokud je okruhem působnosti této samosprávy středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 88, zejména:
   a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy za odborné pomoci správy družstva;
   b) sleduje technický stav objektů příslušného střediska bytového hospodářství a upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování, upozorňuje členy-nájemce i vlastníky bytů na jejich povinnost odstraňovat závady v bytech;
   c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy;
   d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy;
   e) podle doporučení správy družstva sestavuje plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu, zejména návrhu plánu oprav, údržby, případně technického zhodnocení domu a dále návrhu výše předpokládaných nákladů spojených se správou domu a pozemku včetně plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, a po jeho projednání a schválení členskou schůzí samosprávy a společenstvím vlastníků jednotek jej předkládá představenstvu;
   f) zajišťuje plnění rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů, ověřuje je a předává družstvu k dalšímu zpracování;
   g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem

na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a družstevních nebytových prostor a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu;
j) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu);
k) na výzvu projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko, případně podává představenstvu návrhy a podněty na výstrahu před vyloučením a na vyloučení členů;
l) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy a předkládá mu zápisy a usnesení z členské schůze, nejpozději do osmi dnů po jejím konání;
m) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva;
n) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 78 odst. 2, písm. d), f), h), i) a j);
o) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu, uzavíraných podle čl. 31;
p) na výzvu představenstva zajišťuje a organizuje volby delegáta a jeho náhradníka na shromáždění delegátů;
q) plní další úkoly spojené s provozem a údržbou domu, mimo jiné zajišťuje doručování písemností proti podpisu apod.;
r) seznamuje nové uživatele s provozem domu.

3) Výbor samosprávy členů - nájemců, pokud není okruhem působnosti této samosprávy středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 88, výbor samosprávy členů - nebydlících a výbor samosprávy členů - vlastníků, zejména:
a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy za odborné pomoci správy družstva;
b) na výzvu projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko, případně podává představenstvu návrhy a podněty na výstrahu před vyloučením a na vyloučení členů;
c) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy a předkládá mu zápisy a usnesení z členské schůze, nejpozději do osmi dnů po jejím konání;
d) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva;
e) na výzvu představenstva zajišťuje a organizuje volby delegáta a jeho náhradníka na shromáždění delegátů.

Čl. 83

1) Výbor samosprávy má tři až pět členů, a to podle rozhodnutí členské schůze samosprávy pro dané funkční období výboru.
2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy výboru samosprávy nemohou být členové kontrolní komise.

Čl. 84

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

Čl. 85

Pomocné orgány

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

Čl. 86

Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek

1) Ve všech věcech týkajících se členství družstva ve společenství vlastníků jednotek vzniklého dle zvláštního zákona je oprávněno jednat jménem družstva představenstvo.
2) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda nebo místopředseda představenstva družstva, nebo představenstvem pověřený zmocněnec na základě písemné plné moci.
3) Předseda, místopředseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

Část VII.
Hospodaření družstva

Čl. 87

Financování činnosti družstva

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

Čl. 88

Bytové hospodaření

1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma poplatku na správu družstva uvedeného v čl. 40 odst. 4, z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.
3) Zálohové platby úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) družstvo vyúčtuje v souladu s čl. 40 odst. 5 a 6 stanov podle zásad schválených shromážděním delegátů.
4) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Ztráta se přednostně uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 16 evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. j) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 15. Zisk nelze rozdělit mezi členy. Člen-nájemce je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt nebo nebytový prostor, v rozsahu stanoveném představenstvem.
5) Uplatní-li společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem (tzn. družstvo vlastní jednotky a jim odpovídající podíl na společných částech domu, ve kterém vzniklo společenství vlastníků jednotek dle zvláštního zákona), vůči družstvu ztrátu z hospodaření, bude tato ztráta vypořádána obdobně jako v odst. 4.

Čl. 89

Ostatní hospodaření

1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby aj.) získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených podle čl. 40 odst. 4 členy - nájemci družstevních bytů (nebytových prostor), z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů a z finančních výnosů, případně z 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. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přídělům do nedělitelného fondu a do dalších fondů tvořených ze zisku. Zisk nelze rozdělit mezi členy.
4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
   - z nedělitelného fondu;
   - z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 16 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu);
   - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. j) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů);
   - ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů;
   - kombinací výše uvedených způsobů.

Čl. 90

Fondy družstva

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

Čl. 91

Základní kapitál

1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo. Další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací) se dále evidují podle bytů (nebytových prostor), jejichž pořízení nebo technické zhodnocení bylo z těchto vkladů hrazeno.

Čl. 92

Nedělitelný fond

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

Čl. 93

Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15

1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů

z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 16 odst. 3.

2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
3) 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 podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 94

Fond družstevní výstavby

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

Čl. 95

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16

1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16.
2) Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

Čl. 96

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle jiného právního předpisu, jestliže v domě nevzniklo společenství vlastníků jednotek a družstvo je správcem domu.
2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
3) Způsob tvorby a použití zálohy upravují směrnice družstva schválené shromážděním delegátů.
4) Pokud byly na domě již převedeny některé bytové jednotky do vlastnictví, o způsobu tvorby a použití zálohy se rozhoduje dle zvláštního zákona.
5) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 14 odst. 4, převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 15.

Čl. 97

Další fondy tvořené ze zisku

1) Družstvo vytváří sociální fond, rizikový fond a pobídkový fond, případně další fondy.
2) Jejich tvorba a použití se řídí statuty fondu (organizačními směrnicemi), které schvaluje shromáždění delegátů. Výši přídělů ze zisku schvaluje shromáždění delegátů podle čl. 89 odst. 3.
3) Fondy dle odst.1 nelze rozdělit mezi členy.

Část VIII.
Zrušení a likvidace

Čl. 98

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

Čl. 99

1) O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
2) Toto rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
4) Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Čl. 100

1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, popř. i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:
   a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
   b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
   c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
   d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
   e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
   f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
   g) provozuje činnost, která je v rozporu se jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

Čl. 101

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

Čl.102

1) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

ČÁST IX.
ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU PŘI SOUČASNÉM VLASTNICTVÍ BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU)

Čl. 103

1) Člen může nabýt vlastnictví družstevního bytu (nebytového prostoru) za podmínek stanovených zvláštním zákonem.
2) Člen-vlastník bytu se stává součástí samosprávy s charakterem "nebydlícího" člena.
3) Členský vztah je nezávislý na vlastnickém vztahu a naopak.
4) Členové-vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch práv, která bezprostředně

souvisejí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru).

5) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu zálohu na náklady, které vzniknou v souvislosti s převodem bytu, a to ve výši stanovené představenstvem, a provést s družstvem vzájemné finanční vyrovnání. Je rovněž povinen vyrovnat veškeré další závazky vůči družstvu.
6) Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné za užívání družstevního bytu, rozumí se tím u člena – vlastníka povinnost hradit náklady na správu a provoz domu včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu.
7) V případě převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy je člen – vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu.

Čl. 104

Bytové jednotky a společné části domu jsou vymezeny zvláštním zákonem a prohlášením vlastníka budovy.

Část X.
Společná ustanovení

Čl. 105

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

Čl. 106

Podněty členů

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

Čl. 107

Doručování

1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. osobně, elektronicky nebo prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen družstvu písemně oznámil.
2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
3) Povinnost družstva doručit písemnost je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručenou nebo nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.

Čl. 108

Počítání času

1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.

3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4) Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok, a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část X.
Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 109

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) Nakládání s dodatečnými dalšími členskými vklady splněnými do 31.12.2013 včetně se řídí stanovami ve znění schváleném shromážděním delegátů dne 21.5.2009.
3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Čl. 110

Dosavadní stanovy družstva přijaté shromážděním delegátů dne 27. května 2021 se doplňují o změny a doplňky schválené shromážděním delegátů dne 21. května 2026. Změny a doplňky přijaté shromážděním delegátů dne 21. května 2026 nabývají účinnosti okamžikem jejich schválení shromážděním delegátů.

VYSVĚTLENÍ POJMŮ

- **nájemce, člen-nájemce** - člen družstva, užívající byt na základě nájemní smlouvy uzavřené s družstvem

- **nebydlící, člen-nebydlící** - člen družstva zařazený rozhodnutím představenstva do samosprávy členů-nebydlících

- **vlastník** - vlastník bytu (dříve družstevního), který byl do vlastnictví převeden podle zvláštního zákona

- **člen-vlastník** - vlastník bytu (dříve družstevního), který byl do vlastnictví převeden podle zvláštního zákona, a který v souladu s tímto zvláštním zákonem zůstal dále členem družstva a byl zařazený rozhodnutím představenstva do samosprávy členů-vlastníků, případně ten na kterého bylo takovéto členství převedeno

- **uživatel** - osoba fyzicky užívající byt - může být nájemce, vlastník, podnájemník, či člen jejich domácnosti ...

OBSAH STANOV

Část I. - Základní ustanovení		str. 1
Články 1, 2		str. 1
Část II. - Činnosti družstva		str. 1
Článek 3		str. 1
Část III. - Členství v družstvu		str. 2
Článek 4	- Vznik členství	str. 2
Článek 5		str. 2
Článek 6	- Družstevní podíl	str. 3
Článek 7	- Společné členství manželů	str. 3
Článek 8		str. 3
Článek 9	- Splynutí družstevních podílů	str. 3
Článek 10	- Přeměna členství	str. 3
Článek 11	- Rozdělení družstevního podílu	str. 3
Článek 12	- Členská práva	str. 4
Článek 13	- Členské povinnosti	str. 5
Článek 14	- Členský vklad	str. 6
Článek 15	- Pořizovací další členský vklad	str. 6
Článek 16	- Dodatečný další členský vklad	str. 7
Článek 17	- Převod družstevního podílu	str. 7
Článek 18	- Převod části družstevního podílu	str. 7
Článek 19	- Zánik členství	str. 7
Článek 20	- Dohoda	str. 8
Článek 21	- Vystoupení	str. 8
Článek 22	- Přechod družstevního podílu	str. 8
Článek 23	- Vyloučení člena z družstva	str. 9
Článek 24	- Zánik družstva	str. 10
Článek 25	- Vypořádací podíl	str. 10
Článek 26	- Splatnost vypořádacího podílu	str. 10
Článek 27	- Seznam členů	str. 11
Část IV. - Hospodaření s družstevními byty		str. 11
Články 28, 29		str. 11
Článek 30		str. 12
Článek 31	- Přenechání družstevního bytu do nájmu na určitou dobu	str. 12
Část V. - Nájem družstevního bytu		str. 12
Článek 32	- Vznik nájmu družstevního bytu	str. 12

Článek 33 - Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu str. 12
Článek 34 - Opravy v bytě str. 13
Článek 35 - Opravy hrazené členem - nájemcem ve společných prostorech domu str. 14
Článek 36, 37, 38 str. 14
Články 39 str. 15
Článek 40 - Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu str. 15
Článek 41 - Společný nájem družstevního bytu manžely str. 16
Články 42, 43, 44 str. 16
Článek 45 - Podnájem bytu (části bytu) str. 16
Článek 46 - Výměna družstevních bytů str. 17
Článek 47 - Zánik nájmu družstevního bytu str. 17
Článek 48 - Vyklizení bytu str. 17
Článek 49 - Nájem družstevních nebytových prostor nebo společných částí domu str. 17
Článek 50 - Zajištění řádného využití bytů str. 18
Článek 51 - Sloučení a rozdělení bytu str. 18

Část VI. - Orgány družstva str. 18
Články 52, 53, 54, 55 str. 18
Články 56, 57, 58 str. 19
Články 59, 60, 61 str. 20
Článek 62 - Shromáždění delegátů str. 20
Článek 63 str. 22
Článek 64 str. 23
Článek 65 str. 24
Článek 66 - Představenstvo str. 24
Články 67, 68 str. 25
Článek 69 str. 26
Článek 70 - Předseda představenstva str. 26
Článek 71 - Organizování práce představenstva str. 26
Článek 72 - Rozhodování o bytových otázkách str. 26
Článek 73 - Řízení běžné činnosti družstva str. 27
Článek 74 - Kontrolní komise str. 27
Článek 75 str. 27
Článek 76 str. 28
Článek 77 - Samospráva str. 28
Článek 78 - Členská schůze samosprávy str. 29
Články 79 str. 29
Článek 80, 81 str. 30

Článek 82 - Výbor samosprávy str. 30
Články 83, 84 str. 31
Článek 85 - Pomocné orgány str. 32
Článek 86 - Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek str. 32

Část VII. - Hospodaření družstva str. 32
Článek 87 - Financování činnosti družstva str. 32
Článek 88 - Bytové hospodaření str. 32
Článek 89 - Ostatní hospodaření str. 33
Článek 90 - Fondy družstva str. 33
Článek 91 - Základní kapitál str. 33
Článek 92 - Nedělitelný fond str. 33
Článek 93 - Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15 str. 33
Článek 94 - Fond družstevní výstavby str. 34
Článek 95 - Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16 str. 34
Článek 96 - Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice str. 34
Článek 97 - Další fondy tvořené ze zisku str. 34

Část VIII. - Zrušení a likvidace str. 35
Článek 98, 99, 100, 101, 102 str. 35

Část IX. - Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru) str. 35
Článek 103 str. 35
Článek 104 str. 36

Část X. - Společná ustanovení str. 36
Článek 105 str. 36
Článek 106 - Podněty členů str. 36
Článek 107 - Doručování str. 36
Článek 108 - Počítání času str. 36

Část X. - Přechodná a závěrečná ustanovení str. 37
Články 109, 110 str. 37

Vysvětlení pojmů str. 37

Obsah str. 38