

*Stanovy Rozvoje, stavebního bytového družstva, Opava, U Cukrovaru 1282/9, PSČ 747 05, přijaté shromážděním delegátů dne 13.4.1991, ve znění změn a doplňků ze dne 9. 12. 1991, 28. 11. 1992, 20. 4. 1993, 21. 4. 1994, 4. 1. 1997, 10. 6. 1999, 14. 2. 2001, 14. 6. 2001, 28. 2. 2006, 5. 12. 2013, 14. 6. 2021, 17.6.2025 a 11.6.2026*

# *Stanovy*

*Rozvoj,  
stavební bytové družstvo,  
Opava, U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky,  
PSČ 747 05*

*Úplné znění stanov schválené a vydané představenstvem družstva  
dne 24.6.2026*

*Mgr. Lukáš Kavan  
předseda družstva*

*Radovan Peterka  
místopředseda představenstva*

## **Část I. Základní ustanovení**

### **Čl. 1**

Bytové družstvo přijalo název Rozvoj, stavební bytové družstvo a má sídlo Opava, U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky, PSČ 747 05.

### **Čl. 2**

- (1) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je společenství neuzavřeného počtu osob, založené a provozující svou činnost za účelem společnou činností, společnými prostředky a vzájemnou podporou svých členů a družstva opatřovat si a spravovat domy s byty a nebytovými prostory (garáže), a tak zajišťovat bytové potřeby 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 a právní poměry družstva upravuje zejména zákon o obchodních korporacích (dále jen "zákon") a tyto stanovy.

## **Část II. Činnost družstva**

### **Čl. 3**

- (1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, nebytových prostorů a budov s nebytovými prostory, na zajišťování jejich správy a provozu a na ostatním majetku družstva.
- (2) Předmět této činnosti družstva za účelem zajišťování potřeb svých členů zejména spočívá v
  - a) organizování přípravy a provádění, případně zabezpečování výstavby bytů, nebytových prostorů a rodinných domů,
  - b) provádění, popřípadě zajišťování správy včetně provozu, údržby, oprav, modernizace a rekonstrukce bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
  - c) provádění, popřípadě zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
  - d) pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor a jejich převádění do vlastnictví členů a uzavírání příslušných smluv,
  - e) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů a nebytových prostorů, popřípadě jiných smluv souvisejících s jejich užíváním,
  - f) rozvíjení družstevně společenské činnosti členů a zaměstnanců.
- (3) Předmětem činnosti družstva je za podmínek stanovených zákonem i provozování dalších činností za účelem podnikání
  - zednictví,
  - vodoinstalátérství, topenářství,
  - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy,
  - montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení a plnění nádob plyny,
  - montáž, opravy, revize a zkoušky zdvihacích zařízení,
  - montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení,
  - provádění staveb, jejich změn a odstraňování,
  - činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.
  - Výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW
- (4) Družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných právnických nebo fyzických osob a provozovat za podmínek stanovených občanským zákoníkem i v postavení statutárního orgánu nebo člena tohoto orgánu, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

### **Část III. Členství v družstvu**

#### **Čl. 4**

##### **Vznik členství**

- (1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- (2) Osoba nezletilá a osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt, se může stát členem družstva jako dědic družstevního podílu.
- (3) Za člena družstva nemusí být přijata zejména zletilá osoba, jejíž členství v družstvu zaniklo dříve způsobem uvedeným v čl. 20 odst. 1 písm. c), g), h) a i).
- (4) Členství právnických osob je vyloučeno.
- (5) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami
  - a) dnem rozhodnutí představenstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
  - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- (6) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí člena na základě přihlášky. K přihlášce uchazeč o členství přiloží doklady o zaplacení zápisného ve výši Kč 500,- a základního členského vkladu ve výši Kč 1 500,-. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí o přijetí za člena musí mít písemnou formu a musí obsahovat název a sídlo družstva, jméno a datum narození a trvalé bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.
- (7) Člen, kterému se převádí byt do vlastnictví je povinen, chce-li si zachovat členství v družstvu, zaplatit do převodu základní členský vklad ve výši Kč 1 500,-. Zápisné již neplatí. Zaplacením se jeho členství zachová a představenstvo rozhodnutí o přijetí za člena již nevydává.
- (8) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi, následující po dni, kdy byla družstvu doručena. O tomto rozhodnutí vyrozumí družstvo člena prokazatelným způsobem. Zamítavé rozhodnutí musí obsahovat odůvodnění a poučení o právu podat odvolání. Proti zamítavému rozhodnutí se lze odvolat.
- (9) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

#### **Čl. 5**

##### **Družstevní podíl**

- (1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- (2) Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
- (3) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- (4) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.

#### **Čl. 6**

##### **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) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- (3) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.
- (4) Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku.

#### **Čl. 7**

##### **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 vše dohodou manželů nebo bývalých manželů, rozhodnutím soudu nebo zánikem manželství rozvodem nebo smrtí jednoho z manželů.

## **Čl. 8**

### **Splynutí družstevních podílů a rozdělení družstevního podílu**

- (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) Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, anebo 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.

Účinky rozdělení nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením, pokud tato vkladová povinnost již není součástí družstevního podílu. 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. 9**

### **Členská práva**

Člen družstva má právo zejména

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy anebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Zúčastnit se jednání schůze představenstva nebo schůze kontrolní komise má člen družstva právo jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo nebo kontrolní komise družstva rozhodne,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
- e) nahlížet do seznamu členů družstva a řádné účetní závěrky družstva,
- f) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením,
- g) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejíž je členem,
- h) obdržet vypořádací podíl podle čl. 26 stanov v případě zániku členství,
- i) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené,
- j) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 10 písm. b), popřípadě na základě uzavřené smlouvy podle písm. i), nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo z jiných zákonem stanovených důvodů (např. v důsledku dědění), splní-li další podmínky uložené stanovami,
- k) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se nachází a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
- l) obdržet roční vyúčtování skutečné výše nákladů a zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle zásad schválených shromážděním delegátů.

## **Čl. 10**

### **Členské povinnosti**

Člen družstva je povinen zejména

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) splatit další členský vklad podle čl. 12, 13, 14 a 15, popř. podle 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 a úhrady na plnění (služby) poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti a vyrovnat nedoplatek

- z ročního vyúčtování skutečné výše nákladů a zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhradu za plnění spojená s jejich užíváním podle zásad schválených shromážděním delegátů,
- d) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva, prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva a dále hradit poskytnuté služby družstva přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě (nebytovém prostoru), povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena, s dražbou družstevního bytu (nebytového prostoru) apod., a to ve výši a lhůtě schválené příslušným orgánem družstva podle zásad schválených shromážděním delegátů,
  - e) uhradit všechny dluhy vůči družstvu ve lhůtě podle těchto stanov, které na člena přešly převodem družstevního podílu a souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o jejich nájmu,
  - f) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat, spravovat a udržovat v souladu se stanovami na vlastní náklad družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a společných prostor (částí) sloužících k jejich výlučnému užívání a řádně požívat plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
  - g) chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením a ztrátou a udržovat družstevní byt (družstevní nebytový prostor) tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, včetně společných částí, které má ve výlučném užívání,
  - h) na základě uzavřené smlouvy o nájmu převzít uvedený družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor ve lhůtě stanovené družstvem a v případě jeho opožděného převzetí nahradit družstvu škodu (újmou na jmění), která takto vznikla, jakož i nahradit družstvu škodu, která vznikla opožděným oznámením o tom, že jej člen nepřevzme,
  - i) oznamovat a prokazatelně doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala a stejně tak písemně oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena (společného členství manželů) a příslušníků jeho domácnosti a jejich počtu, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů na plnění (služby) spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě a doručováním písemností,
  - j) se zdržet všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto a umožnit přístup do družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a společné části, které slouží výlučně k jeho užívání, pokud k tomu byl předem vyzván odpovědnou osobou družstva a jsou-li prováděny uvnitř, stejně tak pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií,
  - k) umožnit přístup do družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a společné části, která slouží výlučně k jeho užívání, pro ověření řádného užívání a jeho technického stavu nebo upravuje-li je sám stavebně, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, pokud byl k tomu předem vyzván odpovědnou osobou družstva,
  - l) přispět v souladu se zákonem, stanovami a na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na uložené uhrazovací povinnosti,
  - m) ve společenství vlastníků jednotek domu, jehož je sám i družstvo členem a za účelem vzájemné podpory, jednat a hlasovat v zájmu družstva a členů družstva,
  - n) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti a plnění úkolů družstva, účastnit se osobně nebo prostřednictvím zástupce jednání členské schůze samosprávy a akcí schválených příslušným orgánem družstva.

## **Čl. 11**

### **Členský vklad**

- (1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 12, 13, 14, 15, 16 a 17 stanov.
- (2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a je uveden v čl. 4 odst. 6 stanov. Po dobu trvání členství nemůže 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 člena k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu.
- (5) Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení, neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný orgán družstva.

## **Čl. 12**

### **Další členský vklad nebydlícího člena**

- (1) Další členský vklad nebydlícího člena představuje finanční vklad spojený se zájmem na uspokojení jeho bytové potřeby pořízením družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru v souvislosti se svým členstvím v družstvu.
- (2) Další členský vklad nebydlícího člena je pro všechny členy družstva stejný a činí Kč 1 500,-.
- (3) Na základě žádosti člena o pořízení družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru vyzve družstvo člena k uzavření smlouvy o převzetí vkladové povinnosti, která obsahuje zejména lhůtu pro splnění vkladové povinnosti, podmínky pro vrácení nebo vypořádání tohoto dalšího členského vkladu za trvání členství a lhůtu pro uzavření smlouvy.
- (4) Uzavřením smlouvy a splněním vkladové povinnosti ve stanovené lhůtě vznikají nebydlícímu členovi práva a povinnosti vyplývající z části IV. Pořadníky a vznik práva na pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- (5) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle odst. 3, právo na uzavření smlouvy zaniká a k žádosti člena se nepřihlíží.
- (6) Odstoupí-li člen za trvání členství písemně od žádosti o pořízení družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, družstvo vrátí další členský vklad nebydlícího člena, a to ve lhůtě 30 dnů od doručení žádosti o odstoupení.
- (7) V případě uzavření smlouvy s převzetím povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 13 odst. 1 nebo čl. 16 odst. 1 se další členský vklad nebydlícího člena vypořádá tak, že se započte na úhradu pořizovacího dalšího členského vkladu.

## **Čl. 13**

### **Pořizovací další členský vklad**

- (1) Pořizovací další členský vklad představuje zejména majetkovou účast člena na pořízení příslušného vlastnictví družstevního bytového domu, družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, (dále jen "družstevního bytového domu"), a to formou družstevní bytové výstavby nebo koupě.
- (2) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje zejména údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce nebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti, podmínky pro odstoupení člena od výstavby nebo koupě a pro změny příslušných smluv a podmínky pro vrácení nebo vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství.
- (3) Další členský vklad nebo jeho část může mít také formu nepeněžitého vkladu. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle zvláštního 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. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů.
- (4) Výši dalšího členského vkladu (peněžitého příp. i nepeněžitého) určí družstvo před pořízením družstevního bytového domu tak, aby kryl rozpočet předpokládané náklady připadající na družstevní byt (družstevní nebytový prostor) člena, s kterým má družstvo uzavřenou budoucí smlouvu o nájmu (čl. 32), snížené o státní příspěvek a úvěr poskytnutý peněžním ústavem na pořízení, případně o jiné zdroje financování.
- (5) Po pořízení družstevního bytového domu rozdělí družstvo náklady a zdroje jeho financování na jednotlivé družstevní byty (družstevní nebytové prostory) a s tímto dokladem seznámí člena a příslušný výbor samosprávy družstevní bytové výstavby nejpozději do 6 měsíců od finančního uzavření pořízeného družstevního bytového domu. Představenstvo družstva rozhodne o konečné výši dalšího členského vkladu (peněžitého příp. i nepeněžitého) a vypořádá ho s příslušným členem - vkladatelem. Rozhodnutí o konečné výši dalšího členského vkladu musí být členovi doručeno. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení, odvolání však nemá odkladný účinek.
- (6) Vypořádáním splacené a konečné výše dalšího členského vkladu (peněžitého i nepeněžitého) za trvání členství vzniká členu - vkladateli povinnost k splnění nedoplatku vkladové povinnosti ve lhůtě do 30 dnů od doručení rozhodnutí (pokud představenstvo nerozhodne jinak) podle odst. 5. V této lhůtě je družstvo povinno vyplatit případný přeplatek dalšího členského vkladu členu - vkladateli.
- (7) Odstoupí-li člen za trvání členství písemně od budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), družstvo vrátí splacený peněžitý pořizovací další členský vklad člena, a to ve lhůtě 90 dnů od doručení písemného odstoupení družstvu, snížený o výši dalšího členského vkladu nebydlícího člena, který se vypořádá započtením na úhradu vkladové povinnosti k tomuto dalšímu členskému vkladu člena (čl. 12).
- (8) Dohodnou-li se představenstvo družstva a člen na změně budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a současně i změně smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k jinému družstevnímu bytu nebo jinému družstevnímu nebytovému prostoru, vypořádají se za trvání členství

rozdílné výše peněžitých vkladů tak, že členu vznikne povinnost k splnění nedoplatku rozdílné výše peněžitých vkladové povinnosti v dohodnuté lhůtě splatnosti, pod sankcí neplatnosti dohodnutých změn uvedených smluv, anebo družstvo vyplátí v dohodnuté lhůtě splatnosti přeplatek rozdílné výše vkladové povinnosti členu.

#### **Čl. 14**

Pořizovací další členský vklad dále může sloužit jako majetková účast členu na technickém zhodnocení bytového domu, družstevního bytu, (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k tomuto bytovému domu, přičemž se postupuje obdobně jak stanoveno v odst. 2 až 6 čl. 13.

#### **Čl. 15**

- (1) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru nebo na jejich technickém zhodnocení anebo na pořízení pozemku příslušejícího k tomuto bytovému domu, přičemž se postupuje obdobně, jak stanoveno v odst. 2 až 8 čl. 13 při pořízení bytu a v ostatních případech, jak stanoveno v čl. 14.
- (2) Stane-li se za trvání členství členu tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem, členovi družstva se další členský vklad vrátí.

#### **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 čl. 13 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu stanoveného představenstvem družstva.
- (2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v témže bytovém domě a pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v bytovém domě.
- (3) Taktéž lze postupovat při přijetí nájemce jiného než družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za členu družstva.
- (4) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení bytového domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 13 a 14.
- (5) Smlouva o dodatečném dalším členském vkladu obsahuje údaje v souladu s odst. 2 a 3 čl. 13, v případech uvedených v odst. 2 se postupuje obdobně jak stanoveno v čl. 13 odst. 4 až 6.
- (6) Odstoupí-li člen za trvání členství od práva na uzavření smlouvy o nájmu v případech uvedených v odst. 1 a 2, družstvo vrátí splacený další členský vklad členu, a to ve lhůtě 90 dnů od doručení písemného odstoupení družstvu.

#### **Čl. 17**

##### **Odstoupení od smlouvy o dalším nepeněžitým členském vkladu**

- (1) Je-li obsahem smlouvy o dalším členském vkladu splnění vkladové povinnosti formou nepeněžitého vkladu spočívající v provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí služby a člen - vkladatel
  - a) nesplní přijaté závazky nepeněžitých vkladové povinností,
  - b) trvale porušuje pracovní kázeň nebo vykazuje bez viny družstva neuspokojivé pracovní výsledky,
  - c) zavinił, že družstvu během pořízení (výstavby) družstevního bytového domu, družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru nebo družstevního rodinného domu vznikla značná škoda nebo podstatné zdražení výstavby,může družstvo rozhodnutím představenstva odstoupit od smlouvy o dalším členském vkladu.
- (2) Před rozhodnutím o odstoupení od smlouvy o dalším členském vkladu je družstvo povinno doručit členu výstrahu a člen ji v dané lhůtě nerespektoval nebo jí nevyhověl.
- (3) Rozhodnutí o odstoupení od smlouvy o dalším členském vkladu musí být členu doručeno. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení. Odvolání má odkladný účinek.
- (4) Odstoupením od smlouvy o dalším členském vkladu zaniká i budoucí smlouva o nájmu podle čl. 32.
- (5) Odstoupením družstva od smlouvy o dalším členském vkladu za trvání členství členu, družstvo vrátí splacený peněžitý další členský vklad členu, a to ve lhůtě 90 dnů od doručení rozhodnutí o odstoupení členu, snížený o výši dalšího členského vkladu nebydlícího členu, který se vypořádá započtením na úhradu vkladové povinnosti k tomuto dalšímu členskému vkladu členu (čl. 12).
- (6) Člen má nárok na vyúčtování hodnoty plnění nepeněžitého vkladu do jednoho roku po finančním vypořádání stavby a na její úhradu do 30 dnů ode dne, kdy byl s vyúčtováním seznámen. Družstvo může tento nárok uspokojit i dříve, není-li pochyb o finančním výsledku příslušné stavby a vypořádání všech závazků členu - vkladatele.

- (7) Při výplatě peněžitého dalšího členské vkladu (odst. 5) a hodnoty plnění nepeněžitého vkladu (odst. 6) má družstvo právo na započtení svých splatných pohledávek vůči členu.

## **Čl. 18**

### **Převod družstevního podílu**

- (1) Člen může převést svůj družstevní podíl na jiného člena družstva nebo na osobu, nečlena družstva, která musí splňovat podmínky vzniku členství v družstvu stanovené zákonem a čl. 4 stanov.
- (2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu a uzavřené v souladu s odst. 1, ledaže smlouva určí účinky pozdější. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.
- (3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- (4) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo 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 družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
- (5) Na písemnou žádost převodce nebo nabyvatele, podanou nejpozději k právním účinkům převodu družstevního podílu, předloží bez odkladu družstvo žadateli písemné potvrzení o druhu a výši dluhů uvedených v odst. 4, které jsou družstvu známy ze své evidence ke dni vydání potvrzení, popřípadě, že takové dluhy nejsou.
- (6) Družstvo do 30 dnů od právních účinků převodu družstevního podílu písemně vyzve nabyvatele k splnění členské povinnosti člena družstva uhradit všechny dluhy uvedené v odst. 4, pro niž se stanovuje lhůta plnění do 15 dnů od doručení této výzvy, nebo v téže lhůtě předat družstvu písemné prohlášení anebo uzavřít s družstvem dohodu o uznání těchto dluhů, co do důvodu a výše, a jejich úhradě, se lhůtou splatnosti nejpozději do 6 měsíců od právního účinku převodu družstevního podílu a opatřené notářsky ověřenou doložkou vykonatelnosti. Ve výzvě bude vyrozumění o důsledcích porušení členských povinností člena družstva dle stanov družstva.

## **Čl. 19**

### **Převod části družstevního podílu**

- (1) Člen může převést část svého družstevního podílu za podmínek uvedených v čl. 8 odst. 2 a v čl. 18 odst. 1, 2 a 4.
- (2) V souvislosti s převodem části družstevního podílu postupuje družstvo shodně, jak uvedeno v čl. 18 odst. 5 a 6.

## **Čl. 20**

### **Zánik členství**

- (1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
  - b) vystoupením člena,
  - c) vyloučením člena,
  - d) převodem družstevního podílu,
  - e) přechodem družstevního podílu,
  - f) smrtí člena družstva,
  - g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva,
  - h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
  - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, nebo pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní moci rozhodnutí, kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut,
  - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- (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 odst. 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.

- (3) Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), nebo nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). Zánikem členství zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

## **Čl. 21**

### **Dohoda**

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

## **Čl. 22**

### **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. 23**

### **Přechod družstevního podílu**

- (1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.  
(2) 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. Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva. Podá-li dědic takovou výpověď, platí, že se členem družstva nestal. Výpověď musí být písemná, podpis dědice musí být úředně ověřen a k výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné.  
(3) Nedohodnou-li se dědicové v době řízení o dědictví na výkonu práv spojených s družstevním podílem, který je předmětem pozůstalosti, a není-li ustanoven správce této části pozůstalosti, ustanoví takového správce soud, který projednává pozůstalost, na návrh družstva nebo některého z dědiců. Správce pozůstalosti je oprávněn vykonávat všechna práva spojená s družstevním podílem.  
(4) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů (bývalých manželů), přechází na pozůstalého manžela (bývalého manžela), k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

## **Čl. 24**

### **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 pro doručování, 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 kterému 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) 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) Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
  - (4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi, aby s porušením členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytuje přiměřená lhůta, nejméně však 30 kalendářních dnů.
  - (5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení 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 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 bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení 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. 25**

### **Zánik družstva**

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

## **Čl. 26**

### **Vypořádací podíl**

- (1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
- (2) Zanikne-li členství v družstvu převodem družstevního podílu, dochází i k převodu práva na vypořádací podíl z převodce na nabyvatele, kromě výše splněného dosavadního dodatečného členského vkladu nebo dodatečného dalšího členského vkladu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), kdy se zánikem členství převodce se zrušuje rozhodnutí představenstva o jeho stanovení nebo smlouva o této vkladové povinnosti a tento dodatečný (další) členský vklad přechází do vlastnictví družstva.
- (3) Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu (vkladové povinnosti) člena v družstvu dle čl. 11, 12, 13, 14, 15 a 16 stanov.
- (4) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.
- (5) Při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl.

## **Čl. 27**

### **Splatnost vypořádacího podílu**

- (1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od schválení řádné účetní závěrky družstva shromážděním delegátů 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 možného 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 člena nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem a jeho předání družstvu nebo uplynutím lhůty dle odst. 1, a to tím dnem, který nastane později.
- (4) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- (5) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

## **Čl. 28**

### **Seznam členů**

- (1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisují
  - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
  - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- (2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- (3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli jedenkrát za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- (4) Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.
- (5) Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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 upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

## **Část IV.**

### **Pořadníky a vznik práva na pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)**

## **Čl. 29**

### **Sestavování pořadníků**

- (1) Družstvo sestavuje pořadníky za účelem stanovení pořadí členů družstva k vzniku práva na uzavření budoucí smlouvy nebo přímo smlouvy o nájmu družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru a družstevního rodinného domu (dále pro část IV. stanov jen "byty"), a to z nové výstavby nebo koupě bytového domu (bytu) před jejich pořízením (zahájením) za podmínek stanovených v čl. 32 odst. 1 a z bytů uvolněných za podmínek stanovených v čl. 33, odst. 2 a 3 stanov.
- (2) Pořadníky se sestavují zejména podle druhů a forem pořízení - výstavby nebo koupě bytového domu a bytů, podle obcí a lokalit a případně standardu bydlení.
- (3) Členové družstva se zařazují na pořadníky zejména podle uplatněného zájmu na uspokojení bytové potřeby u

- a) nebydlícího člena splněním vkladové povinnosti podle čl. 12,
- b) bydlícího člena žádostí o vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu jiného bytu, než který užívá, a podle schopnosti člena podílet se svými dalšími členskými vklady (peněžitými i nepeněžitými) na výstavbě či jiném způsobu pořízení bytu.

### **Čl. 30**

- (1) Bližší podmínky a postup družstva pro zařazování členů a sestavování poradníků stanoví představenstvo.
- (2) Návrh poradníků předloží představenstvo k připomínkám členům nejpozději 2 měsíce před jeho předložením ke schválení. O zveřejnění vyrozumí družstvo členy způsobem v družstvu obvyklým. Návrh poradníku musí být přístupný členům družstva nejméně po dobu 30 dnů. V této době mohou členové podávat družstvu své písemné připomínky.
- (3) Pořadník schvaluje představenstvo družstva.
- (4) Schválený poradník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

### **Čl. 31**

#### **Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu**

- (1) Právo na uzavření smlouvy o nájmu vzniká členům u bytů z nové výstavby nebo koupě (čl. 32 stanov) a u bytů uvolněných (čl. 33 stanov).
- (2) Za byt z nové výstavby nebo koupě se považuje byt, ke kterému dosud nebo předcházejícímu uživateli nevzniklo právo družstevního nájmu. Za byt uvolněný se považuje byt, ke kterému zaniklo právo družstevního nájmu předcházejícího člena družstva podle čl. 57 stanov.

### **Čl. 32**

- (1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá budoucí nebo přímo smlouvu o nájmu bytu předseda družstva se členy podle jejich pořadí v poradníku u nové výstavby nebo koupě bytového domu (bytu).
- (2) Představenstvo může schválit uzavření budoucí nebo přímo smlouvy o nájmu bytu mimo poradník se členem v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb družstva. V jednom roce lze takto uzavřít budoucích nebo přímo smluv o nájmu do výše 10 % z celkového počtu uzavřených budoucích nebo přímo smluv o nájmu podle poradníku v příslušném kalendářním roce, nejvýše však 5 bytů, pokud nesestavilo družstvo poradník. Uzavře-li se v jednom kalendářním roce, kdy nesestavilo poradníky, více jak 5 těchto smluv, je představenstvo povinno sestavit a schválit poradníky z nové výstavby nebo koupě bytů. Platnost poradníku musí být nejméně 1 rok od jeho schválení.
- (3) Mimo poradník může dále představenstvo schválit uzavření budoucí smlouvy o nájmu bytu se členem, jehož byt, který v družstvu užívá se stal neobyvatelným, nebo který byl zbaven práva na uzavření budoucí nebo samotné smlouvy o nájmu bytu nesprávným postupem družstva, anebo v případě povolení rozdělení bytu podle čl. 62.
- (4) Neuzavře-li představenstvo po dobu platnosti poradníků více jak 5 budoucích nebo přímo smluv o nájmu v jednom kalendářním roce, představenstvo na další období poradníky nesestavuje.

### **Čl. 33**

- (1) Představenstvo schvaluje uzavírání smluv o nájmu uvolněného bytu se členem zejména v případech
  - a) uvedených v čl. 32 odst. 2 a 3 stanov,
  - b) na základě návrhu výboru příslušné samosprávy, kdy dosavadní byt, který užívá v témže bytovém domě již nevyhovuje jeho bytové potřebě a uzavře-li s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí,
  - c) se souhlasem příslušného výboru samosprávy, který uhradí finanční a věcné pohledávky a závazky vážnoucí na uvolněném bytu dle postupu stanoveného představenstvem,
  - d) kterému dříve zaniklo právo nájmu vyloučením podle čl. 24 stanov nebo výpovědí s přivolením soudu, tento byt stále užívá a skýtá záruky řádného plnění povinností člena družstva,
  - e) kterému dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byl pravomocně zastaven.
- (2) Uzavře-li se v jednom kalendářním roce více jak 5 smluv o nájmu uvolněného bytu, mimo případů uvedených v odst. 1 písm. a) - e), je představenstvo povinno sestavit a schválit poradníky uvolněných bytů. Platnost poradníku musí být nejméně 1 rok od jeho schválení.
- (3) Neuzavře-li se po dobu platnosti poradníků více jak 5 budoucích nebo přímo smluv o nájmu v jednom kalendářním roce, představenstvo na další období poradníky nesestavuje.

#### **Čl. 34**

Před postupem podle čl. 32 nebo 33 představenstvo uzavře s členem smlouvu o dalším členském vkladu podle čl. 13, 14, 15 nebo 16 a popřípadě podle čl. 17; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.

#### **Čl. 35**

##### **Změna práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu**

- (1) Družstvo může po dohodě se členem změnit smlouvu o dalším členském vkladu, popřípadě budoucí smlouvu o nájmu bytu, jestliže členu k tomuto bytu nevznikl nájem. Změna těchto smluv se považuje za realizaci původního pořadníku, popřípadě šlo-li o vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu mimo pořadník, za realizaci tohoto práva.
- (2) Družstvo a člen se přitom vypořádají podle čl. 13 odst. 8.

#### **Čl. 36**

##### **Zánik práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu**

- (1) Právo na uzavření budoucí nebo přímo smlouvy o nájmu bytu zaniká, nesplatil-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle čl. 34, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 32 nebo 33. V takovém případě obdobně vzniká členovi nárok na majetkové vypořádání podle čl. 13 odst. 7, popř. podle čl. 16 odst. 6.
- (2) Právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu zaniká odstoupením člena od smlouvy o dalším nepeněžitým členském vkladu. V takovém případě obdobně vzniká členovi nárok na majetkové vypořádání podle čl. 17 odst. 5 až 7.
- (3) Právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu zaniká odstoupením družstva od smlouvy o dalším členském vkladu v případech kdy
  - a) člen, na výzvu v rozhodnutí představenstva k splnění nedoplatku vkladové povinnosti dle čl. 13 odst. 5 a 6, ji ve lhůtě nesplatil,
  - b) člen odmítl převzít byt, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené představenstvem.
- (4) Rozhodnutí představenstva o odstoupení od smlouvy o dalším členském vkladu musí být členu doručeno do vlastních rukou. Proti rozhodnutí podle odst. 3 se může člen odvolat. Odvolání má odkladný účinek.
- (5) V případě odstoupení od smlouvy podle odst. 3 obdobně vzniká členu nárok na majetkové vypořádání podle čl. 13 odst. 7. Tento nárok však vzniká uplynutím 2 měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým družstvo odstoupilo od smlouvy o dalším členském vkladu.

#### **Čl. 37**

##### **Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) k nájmu fyzické osobě**

Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) fyzické osobě, i když není členem družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Právě tak může představenstvo přenechat byt (nebytový prostor) osobě, která zajišťuje provoz družstevního domu (objektu nebytových prostor), ve kterém se byt (nebytový prostor) nachází. V těchto případech není fyzická osoba povinna splatit pořizovací další členský vklad podle ustanovení čl. 13. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se stanoví ve smlouvě.

#### **Čl. 38**

##### **Přenechání nebytového prostoru nebo nebytového prostoru družstevního domu k nájmu jiné právnické nebo fyzické osobě**

- (1) Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat nebytový prostor nebo nebytový prostor v družstevním domě nebo v objektu s nebytovými prostory jiné právnické nebo fyzické osobě, jestliže o ně nemá zájem žádný z členů družstva.
- (2) Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat jiné právnické nebo fyzické osobě také prostory družstevního bytu, o které nemá zájem žádný z členů družstva, nebo prostory družstevního bytu, který byl rozhodnutím úřadu obce vyrazen z bytového fondu.
- (3) Výše nájemného za užívání prostorů uvedených v odst. 1 a 2 se stanoví ve smlouvě.

**Část V.**  
**Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)**

**Čl. 39**

**Vznik nájmu družstevního bytu (bytového prostoru)**

- (1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členovi (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.  
Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy
  - a) splněním vkladové povinnosti na pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ze smlouvy o pořizovacím dalším členském vkladu, popřípadě o dodatečném dalším vkladu,
  - b) převodem družstevního podílu podle čl. 18 nebo převodem části družstevního podílu podle čl. 19,
  - c) na základě dohody o výměně bytu podle čl. 56,
  - d) na základě zdědění družstevního podílu.
- (2) Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zvláštních zákonů) přechází nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) 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 (nebytový prostor) novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.
- (3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši.  
Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

**Čl. 40**

**Práva a povinnosti z nájmu bytu**

- (1) S 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 nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost ani na písemnou výzvu družstva, 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) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- (4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
- (5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- (6) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním uživatelům bytů obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- (7) Nájemce dodržuje pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů včetně udržování pořádku.

**Čl. 41**

- (1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- (2) Veškeré drobné (běžné) opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou a výměnou, jejichž výše není finančně limitována, hradí nájemce (společní nájemci), přičemž na jejich

vymezení se neuplatní úprava pojmů stanovená zvláštním právním předpisem podle občanského zákoníku. Těmito opravami v bytě nejsou opravy a výměny:

- elektrických rozvodů po bytový rozvaděč vč. revizí a kontrol,
- vodoinstalačních rozvodů po hlavní bytový uzávěr,
- kanalizačních rozvodů po odbočku kanalizační stoupačky v bytě,
- plynových rozvodů po hlavní bytový uzávěr včetně revizí a kontrol,
- topných rozvodů po ventil nebo kohout topných těles a výměny článků topných těles,
- STA a jejich rozvodů po bytovou zásuvku včetně revizí a kontrol,
- domácích telefonů a jejich rozvodů po bytový telefonní přístroj.

Nájemce (společní nájemci) bytu hradí i další opravy a výměny, na kterých se družstvo s členem - nájemcem družstevního bytu dohodne.

#### **Čl. 42**

- (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 právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- (2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a obvyklé údržby bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- (3) Nájemce je povinen zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto a umožnit přístup do bytu (nebytového prostoru) a společné části, které slouží výlučně k jeho užívání, pokud k tomu byl předem vyzván odpovědnou osobou družstva a jsou-li prováděny uvnitř, stejně tak pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu a tepla a jiných energií, jakož i odpočet naměřených hodnot. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- (4) Člen - nájemce je povinen umožnit přístup do bytu a společné části, která slouží výlučně k jeho užívání, pro ověření řádného užívání a jeho technického stavu nebo upravuje-li je sám stavebně, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, pokud byl k tomu předem vyzván odpovědnou osobou družstva.

#### **Čl. 43**

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.

#### **Čl. 44**

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 závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

#### **Čl. 45**

- (1) Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez 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.
- (2) Souhlas ke stavebním úpravám, představujícím technické zhodnocení bytu, může družstvo vázat na splnění vkladové povinnosti k pořizovacímu nepeněžitému dalšímu členskému vkladu podle čl. 14.

#### **Čl. 46**

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě jen v dohodě se členem - nájemcem družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu veřejné správy, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

#### **Čl. 47**

##### **Domovní řád**

Podrobnosti o způsobu užívání družstevních bytů, společných prostor a zařízení domu a o používání plnění poskytovaných s užíváním bytu upravuje domovní řád.

#### **Čl. 48**

##### **Úhrada nájemného družstevního bytu a za plnění poskytované s užíváním bytu**

- (1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné družstevního bytu ve výši skutečných nákladů a výdajů družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
- (2) Součástí nájemného družstevního bytu je také pravidelná nebo mimořádná dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo družstva v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v domě.
- (3) Pravidelná záloha na nájemné družstevního bytu se platí měsíčně, a to nejpozději do 20. dne běžného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Mimořádná záloha na opravy a dodatečné investice je splatná nejpozději do lhůty stanovené představenstvem družstva. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady a výdaji vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za stanovené období vyúčtuje družstvo nejpozději do konce čtvrtého měsíce po uplynutí stanoveného období. Rozdíl mezi dlouhodobou zálohou na opravy a dodatečné investice a jejím čerpáním za stanovené období se do vyúčtování nezahrnuje a převádí se do následujícího období.
- (4) Záloha na úhradu za plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na úhradu nájemného. Rozdíl mezi zálohou a skutečně vynaloženými náklady družstva na poskytnutí plnění za stanovené období vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- (5) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 3 a 4 družstvo členu uhradí nejpozději do tří měsíců po vyúčtování. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek. Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu, má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci družstevního bytu.
- (6) Spolu se zálohou nájemného a úhradou za plnění poskytované s užíváním bytu, hradí člen na jeho byt připadající částku úmoru a úroku úvěru poskytnutého družstvu na výstavbu peněžním ústavem.
- (7) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu zálohu na úhradu nájemného a úhradu za plnění, poskytované s užíváním bytu, s částkou uvedenou v odst. 6 do konce běžného kalendářního měsíce nebo mimořádnou dlouhodobou zálohu na opravy a dodatečné investice do lhůty stanovené představenstvem družstva, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však Kč 10,- za každý i započatý měsíc prodlení.
- (8) 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. 49**

- (1) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
- (2) Stejně právo má člen - nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- (3) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

#### **Čl. 50**

Právo na slevu z nájemného družstevního bytu nebo za plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

#### **Čl. 51**

##### **Společný nájem družstevního bytu manželi**

- (1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželi.
- (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 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. 52**

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

#### **Čl. 53**

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne

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

#### **Čl. 54**

- (1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo nájmu družstevního bytu 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 nájmu družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich 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.

#### **Čl. 55**

##### **Podnájem bytu (části bytu)**

- (1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jiné fyzické osobě přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinností podle čl. 24 stanov.
- (2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem, a ani na žádnou jinou bytovou náhradu.

#### **Čl. 56**

##### **Výměna bytu**

- (1) Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem orgánu družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevního podílu.
- (2) Jestliže člen - nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s fyzickou osobou, která není členem družstva, orgán družstva dohodu neschválí, dokud se tato fyzická osoba nestane členem družstva.
- (3) Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy bude dán souhlas posledním oprávněným pronajímatelem.
- (4) Převod družstevního podílu na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

##### **Zánik nájmu družstevního bytu**

#### **Čl. 57**

Nájem družstevního bytu zaniká

- a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle čl. 20,
- b) písemnou dohodou mezi předsedou družstva 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 končit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce; není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu,

- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu,
- e) převodem bytu do vlastnictví člena nájemce.

#### **Čl. 58**

- (1) Člen - nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu a nestal se jeho vlastníkem, 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. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru včetně příslušenství bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domku přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.
- (2) Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt včetně příslušenství vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu. 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. 59**

##### **Nájem družstevních nebytových prostor**

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

#### **Čl. 60**

##### **Zajištění řádného využití bytů**

- (1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodář, byly řádně a účelně 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 se souhlasem družstva.
- (3) Zjistí-li družstvo, že člen přidělený byt bez vážných důvodů vůbec neužívá anebo jej užívá jen občas, popřípadě, že užívá dva byty, vyzve člena, aby byt řádně užíval nebo provedl takové dispozice s bytem, které podle stanov jsou přípustné, nebo byt odevzdal družstvu. Nestane-li se tak, družstvo požádá soud o přivolení k výpovědi nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru).

#### **Čl. 61**

##### **Sloučení bytů a rozdělení bytů**

- (1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen se souhlasem představenstva družstva.
- (2) Představenstvo družstva povolí sloučení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.
- (3) Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.

#### **Čl. 62**

- (1) Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru. U bytu získaného rozdělením družstvo postupuje podle čl. 32 odst. 1. Podle čl. 32 odst. 3 představenstvo družstva postupuje v případě, jestliže k rozdělení bytu dojde na návrh člena - nájemce družstevního bytu ve prospěch příbuzného v přímé řadě, sourozence nebo jiných osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let za předpokladu, že jsou členy družstva.
- (2) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
- (3) 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.

## VI. Orgány družstva

### Čl. 63

- (1) Orgány družstva jsou shromáždění delegátů, představenstvo, kontrolní komise a předseda družstva.
- (2) Orgány organizačních jednotek družstva jsou členská schůze samosprávy, výbor samosprávy nebo pověřený předseda samosprávy.

### Čl. 64

- (1) Funkční období volených 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) Do volených orgánů družstva a orgánů organizačních jednotek družstva mohou být voleni a jeho členy být jen členové družstva starší 18 let, kteří splňují podmínky zvláštních zákonů.
- (3) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze fyzická osoba splňující podmínky podle odst. 2, a která je svéprávná, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- (4) Členové orgánu družstva a orgánů organizačních jednotek družstva mohou být voleni opětovně.
- (5) Funkce člena představenstva a kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- (6) Členové představenstva a kontrolní komise družstva a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o bytové družstvo, jehož je družstvo členem nebo o společenství vlastníků jednotek. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence, je povinen člen orgánu předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů členem orgánu nebo kandidátem do funkce v orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, má se za to, že tento člen orgánu činnosti, které se zákaz týká, nemá zakázanu, pokud shromáždění delegátů s touto činností vysloví souhlas.
- (7) Členové orgánů družstva a orgánů organizačních jednotek družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou, pečlivě a s potřebnými znalostmi a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu a dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
- (8) Orgánům družstva a jeho členům mohou být za výkon činností a funkcí přiznána plnění podle pravidel schválených shromážděním delegátů. Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisem družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jakém byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období s možným navýšením, dovoluje-li to představenstvu hospodářská situace družstva, o případnou inflaci za toto období vyhlášenou českým statistickým úřadem a nebyla-li výše odměny určena, na výši obvyklé pro činnost obdobou činnosti, která je v rámci výkonu činností a funkcí pro družstvo vykonávána.

### Čl. 65

- (1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva a zákona spadají do jejich působnosti.
- (2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na schůzích, na které se musejí zvat všichni jejich členové. To platí, pokud zvláštní zákony a stanovy neurčují jinak.
- (3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných. To platí, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

### Čl. 66

- (1) Každému členu družstva i každému členu orgánu náleží jeden hlas.
- (2) V orgánech se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- (3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
- (4) Orgány jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.

- (5) 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.
- (6) O průběhu jednání všech orgánů se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat
  - a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- (7) Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů byl a nebyl přítomen a seznam dalších přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
- (8) V zápise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- (9) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, který schvaluje shromáždění delegátů.

## **Čl. 67**

### **Shromáždění delegátů**

- (1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.
- (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 a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého nastupují náhradníci na uvolněná místa členů v těchto orgánech,
  - d) schvalovat určení výše odměny představenstva a kontrolní komise a ostatních orgánů družstva podle stanov,
  - e) schvalovat pravidla pro poskytování plnění orgánům a členům orgánů družstva,
  - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle zákona,
  - g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření a použití fondů a řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
  - h) rozhodovat o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty,
  - i) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
  - k) schvalovat zásady pro stanovení nájemného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním,
  - l) schvalovat zásady pro určování běžné a jiné správní činnosti a stanovení příspěvků a poplatků na činnost družstva,
  - m) rozhodovat o přeměně družstva a o zrušení družstva s likvidací,
  - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
  - o) schvalovat konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,
  - p) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
  - q) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do jejich působnosti.
- (3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
- (4) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže 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 usnášeníschopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní 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 dvacet procent členů družstva. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
- (9) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- (10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu, písemně oznámenou delegátem družstvu, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva (čl. 113) spolu se všemi podklady, pokud to není v rozporu s jinými právními předpisy.
- (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 podklady k jednotlivým záležitostem 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) Družstvo informuje své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména prostřednictvím informační desky družstva (čl. 113).
- (14) Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

## Čl. 68

- (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 delegáty.
- (3) Každý delegát má jeden hlas.
- (4) Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon 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 stanovy nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- (6) V případě rozhodování o
  - a) uhrazovací povinnosti,
  - b) zrušení družstva s likvidací,
  - c) přeměně družstvaje 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.

- (7) K platnosti usnesení o přijetí stanov a jejich změn je vždy třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech delegátů. K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas delegátů, kteří zastupují alespoň  $\frac{3}{4}$  všech členů družstva.
- (8) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolatel, 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 účelně vynaložených nákladů 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 její i ona.
- (12) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
  - a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov,
  - b) zrušení družstva s likvidací,
  - c) přeměnu družstva,
  - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- (13) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- (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.

## Čl. 69

- (1) Každý člen družstva se zařazuje do jednoho volebního obvodu delegátů (dále jen "volební obvod"). Člen družstva má právo volit a být volen za delegáta nebo náhradníka delegáta pouze v jednom a též volebním obvodu.
- (2) Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo družstva. Volební obvody se určují v rámci okruhu působnosti jedné nebo více samospráv tak, aby v zásadě na každých přibližně 100 členů družstva byl zvolen 1 delegát. Větší odchylka je přípustná při určení volebních obvodů podle okruhu působnosti samospráv v rámci samostatné obce nebo městského obvodu jedné obce.
- (3) Představenstvo družstva zařazuje členy do volebního obvodu dle okruhu působnosti samospráv (čl. 82 odst. 1 a 2).
- (4) Je-li podle druhů práv vyplývajících z členství člen zařazen do více samospráv, zařadí se pro volby delegátů (náhradníků delegátů) do volebního obvodu podle okruhu působnosti samosprávy bytového domu, v němž má uvedeno bydliště dle seznamu členů družstva.
- (5) Není-li bydliště člena dle odst. 4 shodné s žádným okruhem působnosti samosprávy bytového domu, zařadí se do volebního obvodu samosprávy, kde jeho právo na zařazení do samosprávy vzniklo nejdříve.
- (6) Představenstvo může pro funkční období zařadit člena družstva do jiného volebního obvodu, než určeného podle odst. 4 a 5 na základě jeho písemné žádosti s úředně ověřeným podpisem a podané na družstvo ve lhůtě stanovené představenstvem v organizačním zajištění voleb.
- (7) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
- (8) Za každý volební obvod je volen jeden delegát a též jeden náhradník delegáta. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
- (9) Družstvo vede seznam volebních obvodů a zařazených členů družstva do jednotlivých volebních obvodů pro stanovené funkční období ke dni určeném v organizačním zajištění voleb. Člen má právo do seznamu nahlížet v sídle družstva.

## Čl. 70

- (1) Delegáta (náhradníka delegáta) volí a odvolávají členové zařazení do příslušného volebního obvodu. Při volbě a odvolání delegáta (náhradníka delegáta) má každý člen jeden hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti.
- (2) Delegát a náhradník delegáta je volen na funkční období pěti let. Jejich funkce zaniká volbou nového delegáta (náhradníka delegáta), nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
- (3) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo, které plní a vykonává úkoly volební komise. Volební komise ve své působnosti zejména
  - a) stanovuje termín voleb,
  - b) připravuje návrhy kandidátů voleb,
  - c) organizuje a zajišťuje řádný průběh voleb,
  - d) zajišťuje výsledky voleb.
- (4) Delegáta a náhradníka delegáta volí členská schůze samospráv příslušného volebního obvodu. Schůze samospráv se mohou konat formou dílčích schůzí.
- (5) Volby jsou platné, jestliže se členské schůze samospráv příslušného volebního obvodu uskutečnily v souladu s čl. 84 a 85.
- (6) Zvolen je delegát, který získal nadpoloviční většinu hlasů přítomných členů volebního obvodu a umístil se na prvním místě pořadí podle počtu získaných hlasů. Zvolen je náhradník delegáta, který získal nadpoloviční většinu hlasů přítomných členů volebního obvodu a umístil se na druhém místě pořadí podle počtu získaných hlasů. V případě rovnosti počtu získaných hlasů je zvolen delegát a náhradník delegáta v pořadí, v jakém byli uvedeni v seznamu kandidátů. O každém navrženém kandidátovi se hlasuje samostatně.
- (7) Delegát (náhradník delegáta) může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva, kdy jeho funkce zaniká. Delegáta (náhradníka delegáta) lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoliv z funkce odvolat. Pro odvolání se ustanovení odst. 4 a 5 použijí obdobně, přičemž je rozhodnutí o odvolání platné, jestliže pro něj hlasovala nadpoloviční většina hlasů přítomných členů volebního obvodu.
- (8) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.
- (9) Družstvo vede seznam delegátů (náhradníků delegátů), do kterého má každý člen právo nahlížet a pořizovat si z něj opisy a výpisy v sídle družstva. Bližší pravidla náležitostí vedení seznamu a nakládání s ním stanoví zákon.
- (10) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy o svolání shromáždění delegátů, navrženém programu jeho jednání, vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem, přičemž se má za to, že členové, které do požadované doby a formy vyjádření pokynu tak neučiní, souhlasí s postupem delegáta jednat k jednotlivým bodům programu v souladu s předloženými usneseními k shromáždění delegátů. Delegát je dále povinen informovat členy volebního obvodu o průběhu a přijatých usneseních každého shromáždění delegátů a poskytne jim k nahlédnutí veškeré s tím související podklady a informace, zejména prostřednictvím členské schůze samospráv volebního obvodu, informační desky a zpravodaje družstva.
- (11) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje svého náhradníka neprodleně o této skutečnosti, vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu pozvánku, veškeré podklady a potřebné informace o svém postupu dle odst. 10. Náhradník delegáta je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů a při výkonu funkce má stejná práva a povinnosti v souladu s ustanoveními zákona a stanov družstva obdobně jako delegát.

## Čl. 71

- (1) Každý člen, 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 by 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. 72**

### **Představenstvo**

- (1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo a přísluší mu obchodní vedení družstva. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá shromáždění delegátů ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.
- (2) Představenstvo plní usnesení shromáždění delegátů, není-li v rozporu s právními předpisy, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva a svolává a připravuje jeho jednání.
- (3) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda družstva (představenstva) a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva.
- (4) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma a nejde o jednání v bytových otázkách dle čl. 76, podepisuje za družstvo předseda družstva (představenstva), popřípadě místopředseda a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda družstva (představenstva), považuje se za dalšího člena představenstva i místopředseda. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické a právnické osoby.
- (5) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- (6) Schůzi představenstva svolává předseda družstva (představenstva), v době jeho nepřítomnosti místopředseda, popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům představenstva a předsedovi kontrolní komise zpravidla 7 dnů před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání. Schůzi představenstva se mohou zúčastnit předseda nebo jiný pověřený člen kontrolní komise.
- (7) Jednotlivé záležitosti předložené k projednávání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

## **Čl. 73**

- (1) Představenstvo má 7 členů.
- (2) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen "předseda"), popřípadě místopředsedu (místopředsedy). Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva (náhradníci) nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- (3) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- (4) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- (5) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Pro ukončení výkonu funkce postačí, když 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.
- (6) V případě smrti člena představenstva, jeho odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce nastupují náhradníci, jsou-li zvoleni, na uvolněné místo člena představenstva podle při volbě určeného pořadí, jinak zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
- (7) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní zastupující členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena představenstva.

## **Čl. 74**

### **Předseda**

- (1) Předseda je orgánem družstva. Jemu přísluší
  - a) organizovat práci představenstva,
  - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách,
  - c) řídit běžnou činnost družstva ve smyslu čl. 77, odst. 1 a 2 stanov.
- (2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.
- (3) Pro rozhodování předsedy jako orgánu družstva neplatí ustanovení čl. 66, odst. 2 až 8.

## **Čl. 75**

### **Organizování práce představenstva**

V této činnosti předseda družstva

- 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 a nejde o jednání v bytových otázkách dle čl. 76.

## **Čl. 76**

### **Rozhodování o bytových otázkách**

- (1) V této činnosti předseda
  - a) uzavírá budoucí nebo přímo smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 32 odst. 1,
  - b) v souladu s ustanovením čl. 35 uzavírá dohodu o změně budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
  - c) uzavírá smlouvu o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu nebydlícího člena podle čl. 12,
  - d) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle ustanovení čl. 39 a o výši nájemného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním,
  - e) dává souhlas k dohodám o výměně družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 56,
  - f) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 55,
  - g) uzavírá smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 39, příp. k bytové náhradě,
  - h) uzavírá dohodu o zániku nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 57 písm. b),
  - i) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 60 odst. 2.
- (2) O žádostech členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
- (3) O své činnosti podle odst. 1 informuje předseda představenstvo pravidelnými písemnými zprávami.

## **Čl. 77**

### **Řízení běžné činnosti družstva**

- (1) Pokud je předseda zaměstnancem družstva, řídí jeho činnost v postavení vedoucího zaměstnavatele ve smyslu pracovně-právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.
- (2) Zvolením dle čl. 73 odst. 2 vzniká předsedovi právo na uzavření pracovní smlouvy s družstvem podle příslušných ustanovení zákoníku práce na dobu volebního období.
- (3) Není-li předseda zaměstnancem družstva, řídí běžnou činnost družstva zaměstnanec družstva určený organizačním řádem.

## **Čl. 78**

### **Zastupování předsedy družstva**

Předsedu po dobu jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění ve věcech uvedených v čl. 75 a 76 zastupuje pověřený místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva. Ve věcech uvedených v čl. 77 jej zastupuje zaměstnanec určený organizačním řádem družstva.

## **Čl. 79**

### **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 pravidelně zprávu o své činnosti. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.
- (2) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
- (3) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- (4) 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. Kontrolní komise je oprávněna požadovat od funkcionářů a zaměstnanců družstva předložení všech dokladů a poskytnutí informací, jež považuje za potřebné. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- (5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- (6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

## **Čl. 80**

- (1) Kontrolní komise má 3 členy.
- (2) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Členové kontrolní komise a jeho 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.
- (3) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- (4) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- (5) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Pro ukončení výkonu funkce postačí, když 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 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.
- (6) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce nastupují náhradníci, jsou-li zvoleni, na uvolněné místo člena kontrolní komise podle při volbě určeného pořadí, jinak zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
- (7) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní (zastupující) členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena kontrolní komise.

## **Čl. 81**

- (1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- (2) Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise. O způsobu svolání a jednání platí obdobně čl. 72 odst. 6 a 7.
- (3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

### **Samospráva**

## **Čl. 82**

- (1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti.
- (2) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle druhů práv vyplývajících z jejich postavení a členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy.  
Podle druhů práv se mohou zařazovat samostatně zejména
  - a) členové - nájemci družstevních bytů a nebytových prostorů (samosprávy bydlících),

- b) členové - nájemci družstevních bytů a nebytových prostorů spolu s členy – vlastníky bytů a nebytových prostorů (samosprávy společně bydlících),
  - c) členové vlastníci bytů a nebytových prostorů (samosprávy vlastníků),
  - d) členové s vkladovou povinností formou nepeněžitěho vkladu (samosprávy stavějící),
  - e) členové s dalším členským vkladem nebydlícího člena a členové žádající o vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu jiného bytu, než který užívá (samospráva nebydlících).
- Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.
- (3) Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.
  - (4) Orgány zajišťující činnost samosprávy je členská schůze a jsou-li ustaveny i výbor samosprávy nebo pověřený předseda samosprávy. Orgány samosprávy nemohou rozhodovat za orgány družstva ani nahrazovat jejich vůli.
  - (5) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle příslušného zákona, ztrácejí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek. Členové samosprávy nebo orgány samosprávy se v tomto případě podílejí na rozhodování společenství vlastníků jednotek způsobem a za podmínek stanovených představenstvem družstva.
  - (6) Rozhodování členské schůze samospráv lze uskutečnit mimo zasedání v písemné formě způsobem a za podmínek stanovených představenstvem družstva.
  - (7) Pravidla pro volbu delegátů na členských schůzích samospráv volebních obvodů mohou být stanovena odchylně od odst. 1 a 2 volebním řádem a v případě rozhodování podle odst. 6 rozhodnutím představenstva družstva.

### **Členská schůze samosprávy**

#### **Čl. 83**

- (1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.
- (2) Členská schůze samosprávy zejména
  - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem družstva,
  - b) volí a odvolává členy výboru samosprávy v počtu, který sama určí nebo pověřeného předsedu samosprávy,
  - c) projednává zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
  - d) volí a odvolává delegáta a náhradníka delegáta volebního obvodu určeného představenstvem,
  - e) projednává zprávy o jednání na shromáždění delegátů.
- (3) Členské schůzi samosprávy stavějících (čl. 82 odst. 2 písm. d)) kromě pravomocí uvedených v odst. 2, dále přísluší
  - a) pravidelně projednávat zprávy výboru samosprávy o výstavbě a čerpání určených finančních zdrojů, plnění přijatých závazků nepeněžitě vkladové povinnosti členů a činit opatření k odstranění případných nedostatků,
  - b) navrhopat odstoupení od smlouvy o dalším nepeněžitěm členském vkladu z důvodů uvedených v čl. 17 odst. 1 nebo se vyjadřovat na výzvu předsedy družstva k návrhu na takové opatření,
  - c) projednat finanční uzavření pořízeného družstevního bytového domu (družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru) podle čl. 13 odst. 5.
- (4) Členské schůzi samosprávy členů - účastníků svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostorů) jakož i rodinných domků určených k převodu do osobního vlastnictví člena, kromě pravomocí uvedených v odst. 2, dále přísluší
  - a) pravidelně projednávat zprávy výboru samosprávy o dodržování organizačního řádu svépomocné výstavby a stanovit vhodná opatření v případě jeho porušení,
  - b) pravidelně projednávat zprávy výboru samosprávy o plnění harmonogramu výstavby, hodnotit přiměřenost čerpání na výstavbu určených finančních zdrojů a činit opatření k odstranění případných nedostatků,
  - c) projednávat zprávy výboru samosprávy o osobním a věcném plnění členů - účastníků výstavby svépomocí a činit opatření v případech neplnění závazků člena - účastníka výstavby svépomocí, stanovených ve smlouvě o jiném plnění na členský podíl,
  - d) navrhopat odstoupení od smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí a o zrušení rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) v případech, kdy člen - účastník výstavby svépomocí narušuje výstavbu způsobem uvedeným v čl. 18, popřípadě na výzvu předsedy družstva se vyjadřovat k jeho návrhu na takové opatření, obdobně v souladu s ustanovením čl. 18 navrhopat takové opatření

vůči členu - účastníku výstavby rodinných domků určených k převodu do osobního vlastnictví člena nebo se k takovému návrhu vyjadřovat,

- e) projednat zprávu výboru samosprávy o závěrečném vyúčtování stavby, o vyhodnocení osobního i věcného plnění členů - účastníků výstavby svépomocí a o konečné výši členských podílů.

#### Čl. 84

- (1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- (2) Členskou schůzi samosprávy stavějících svolává výbor samosprávy rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- (3) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to
  - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
  - b) představenstvo družstva,
  - c) delegát samosprávy.
- (4) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 3 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- (5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před její konáním písemnou pozvánkou, která musí obsahovat datum, hodinu, místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na všech domech v okruhu působnosti samosprávy.
- (6) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.

#### Čl. 85

- (1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 83, odst. 3, písm. c) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy (střediska domovního hospodářství).
- (2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně
  - a) jedné pětiny členů samosprávy bydlících, společně bydlících a stavějících (střediska domovního hospodářství),
  - b) tří členů samosprávy vlastníků nebo nebydlících.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. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při rozhodování podle čl. 83, odst. 3, písm. c).
- (3) Není-li členská schůze samosprávy schopna se usnášet, svolá výbor samosprávy nebo představenstvo náhradní členskou schůzi samosprávy tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze samosprávy původně svolaná. Náhradní členská schůze samosprávy se svolává podle čl. 84 odst. 5 s nezměněným programem jednání. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, jsou-li přítomni nejméně 3 členové.
- (4) Hlasování na členské schůzi samosprávy je veřejné, pokud členská schůze samosprávy nerozhodne jinak. Pro jednání členské schůze samosprávy neplatí ustanovení odst. 8 čl. 66, pokud si je přítomný člen nebo usnesením členské schůze v dané záležitosti nevyhradí.
- (5) Rozhodování členské schůze samospráv lze uskutečnit mimo zasedání v písemné formě způsobem a za podmínek stanovených představenstvem družstva.
- (6) Pravidla pro volbu delegátů na členských schůzích samospráv volebních obvodů mohou být stanovena odchylně od odst. 1 a 2 volebním řádem a v případě rozhodování podle odst. 5 rozhodnutím představenstva družstva.

#### Čl. 86

- (1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- (2) Člen zařazený do různých samospráv je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze v jednom volebním obvodu samospráv 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 v jednom z volebních obvodů samospráv.

- (4) Člen, který má v jednom a tomtéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů, má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem - společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho členství samostatné a společné členství manželů, jehož je účastníkem, se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.
- (5) Zásada účasti člena (manželů - společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1 - 4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

### **Výbor samosprávy**

#### **Čl. 87**

- (1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy a plní úkoly a zajišťuje záležitosti v okruhu působnosti samosprávy.
- (2) Výbor samosprávy bydlících a společně bydlících
- sleduje technický stav objektů středisek domovního hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
  - stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů středisek domovního hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
  - dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
  - podle pokynů družstva připravuje návrh plánů a rozpočtů v členění na jednotlivá střediska domovního hospodářství a po projednání členskou schůzí samosprávy je předkládá družstvu,
  - zajišťuje plnění plánů a rozpočtů jednotlivých středisek domovního hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
  - podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění, jejichž poskytování je s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru spojeno,
  - průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a předkládá členské schůzi samosprávy (střediska domovního hospodářství) návrhy na její úpravu,
  - seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření jednotlivých středisek domovního hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
  - na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání části družstevního bytu (nebytového prostoru) jiné osobě a k dohodám o přenechání družstevního bytu nebo jeho části (nebytového prostoru nebo jeho části) do podnájmu jiné osobě, před rozhodnutím orgánu družstva.
- (3) Výboru samosprávy stavějících (čl. 82 odst. 2 písm. d) přísluší činnosti, uvedené v odst. 1 přiměřeně k rozsahu okruhu působnosti samosprávy a kromě toho výbor samosprávy
- zúčastňuje se svými zástupci vypracování harmonogramu výstavby jako součásti projektu organizace výstavby,
  - sleduje plnění harmonogramu výstavby a kvalitu provedených prací a navrhuje družstvu i členské schůzi samosprávy opatření k dodržení stanovené doby výstavby a její kvality,
  - zúčastňuje se svými zástupci vypracování smluv o vkladové povinnosti formou nepeněžitého vkladu mezi družstvem a členem - účastníkem výstavby svépomocí,
  - pravidelně odsouhlasuje s vedením stavby evidenci osobního a věcného plnění členů - účastníků výstavby svépomocí, hodnotí rozsah a kvalitu jejich prací a v případě potřeby působí na zvýšení jejich pracovní morálky. O svých zjištěních a opatřeních podává zprávu členské schůzi samosprávy,
  - kontroluje dodržování organizačního řádu výstavby a o svých zjištěních podává zprávy členské schůzi samosprávy,
  - vyjadřuje se k žádostem členů - účastníků výstavby o stavební úpravu nebo změnu dispozičního řešení anebo o zlepšení vybavenosti družstevních bytů, nebytových prostorů a předkládá je představenstvu,
  - zúčastňuje se svými zástupci závěrečného vyúčtování stavby, vyhodnocení celkového osobního i věcného plnění členů - účastníků výstavby a stanovení konečné výše dalšího členského vkladu (peněžitého i nepeněžitého). O výsledku podává zprávu členské schůzi samosprávy,
  - činnost výboru samosprávy, uvedená v bodech a) až e) a v bodě g) se přiměřeně vztahuje i na provádění výstavby základní technické vybavenosti, uskutečňované v souvislosti s výstavbou družstevního domu.

#### **Čl. 88**

- (1) Výbor samosprávy má nejméně dva členy.
- (2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Za člena voleného orgánu samosprávy, se všemi právy a

povinnostmi člena orgánu, je-li to nezbytně nutné k řádnému zajišťování činnosti družstva při správě domu ve společenství vlastníků, může být povolána se souhlasem členské schůze samosprávy i jiná osoba než člen samosprávy, která je svéprávná, bezúhonná ve smyslu zvláštních zákonů, užívá bytovou jednotku v okruhu působnosti samosprávy a vyslovila písemný souhlas s výkonem funkce člena voleného orgánu samosprávy.

- (3) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a případně místopředsedu.
- (4) Schůze výboru samosprávy svolává zpravidla jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- (5) Schůze výboru samosprávy členů - účastníků výstavby svépomocí svolává zpravidla jeho předseda rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc.
- (6) Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.
- (7) Není-li zvolen výbor samosprávy, může členská schůze samosprávy zvolit pověřeného předsedu samosprávy. Pověřený předseda samosprávy plní úkoly v rozsahu výboru samosprávy a pro jeho rozhodování jako orgánu družstva neplatí ustanovení čl. 66, odst. 2 až 8, ale představenstvu družstva nejméně jednou za tři měsíce podává písemnou zprávu o své činnosti.
- (8) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo pověřený předseda samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, rozhoduje o zajištění plnění jeho úkolů představenstvo. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska domovního hospodářství příslušné samosprávy.
- (9) Funkční období volených orgánů samospráv je pět let. Se souhlasem členské schůze samosprávy může činit 10 let. Členové orgánu vykonávají své funkce i po uplynutí funkčního období, vysloví-li s prodloužením souhlas, a to až do zvolení nových orgánů, přičemž funkce zaniká nejpozději uplynutím šesti měsíců od skončení funkčního období představenstva družstva (čl. 64 odst. 1).

## **Čl. 89**

### **Zastupování družstva ve společenství vlastníků**

- (1) Družstvo v domě ve společenství vlastníků jednotek, jejichž je spoluvlastníkem, zastupuje předseda družstva nebo jím pověřený zmocněnec.
- (2) Předseda nebo jím pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením shromáždění delegátů, představenstva a členské schůze samosprávy.

## **Čl. 90**

### **Pomocné orgány**

- (1) K zajištění své společenské nebo hospodářské činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
- (2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
- (3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.

## **Jednací řád**

### **Čl. 91**

Podrobnosti o činnosti kolektivních orgánů družstva, o svolávání jejich schůzí, o jejich usnášení a rozhodování, vyhotovování zápisů apod., i podrobnosti o ustavování a činnosti pomocných orgánů upravuje jednací řád, který schvaluje shromáždění delegátů.

## **VII.**

### **Hospodaření družstva**

## **Čl. 92**

### **Financování činnosti družstva**

- (1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z domovního hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, případně z jiných zdrojů.
- (2) Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.
- (3) Bližší podmínky hospodaření, tvorby a použití fondů upravují zásady, které schvaluje shromáždění delegátů.

## **Čl. 93**

### **Domovní hospodářství**

- (1) Základní ekonomickou jednotkou domovního hospodářství je středisko domovního hospodářství, které podle rozhodnutí představenstva obvykle představuje bytový dům nebo nebytový objekt. Jednotlivá střediska domovního hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá.
- (2) Činnost střediska domovního hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z bytů a nebytových prostorů a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním. V domě ve společenství vlastníků, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu, se financuje i z příspěvků vlastníků jednotek.
- (3) Zisk nebo ztráta střediska domovního hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva družstva. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska domovního hospodářství, v němž užívá byt (nebytový prostor). V domě ve společenství vlastníků kde nevznikla právnická osoba a je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu, přispívá na úhradu ztráty i vlastník jednotky. Ztráta se přednostně hradí z fondu členských vkladů podle čl. 16, ze zajišťovacího fondu střediska domovního hospodářství nebo ze základního (statutárního) fondu domovního hospodářství, evidovaných na příslušném středisku domovního hospodářství. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku do vlastnictví člena se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 13, 14 a 15.

## **Čl. 94**

### **Ostatní hospodaření**

- (1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z příspěvků na správu, ze zápisného, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, příp. z dalších zdrojů.
- (2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska domovního hospodářství, případně mimo střediska svépomocné družstevní výstavby.
- (3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k úhradě ztráty z minulých let, k přidělení do nedělitelného fondu, příp. dalších zajišťovacích fondů.
- (4) Zisk ostatního hospodaření družstva i zisk střediska domovního hospodářství nelze rozdělit mezi členy družstva.
- (5) Ztrátu z ostatního hospodaření družstvo hradí podle rozhodnutí shromáždění delegátů
  - a) z nerozděleného zisku minulých let,
  - b) z nedělitelného fondu nebo zajišťovacího fondu družstva,
  - c) z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 16 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu),
  - d) rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost podle odst. 6),
  - e) ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů podle zákona,
  - f) kombinací způsobů podle písm. a) až e).
- (6) Shromáždění delegátů může uložit členům povinnost k úhradě ztráty z ostatního hospodaření družstva nebo k úhradě ztráty střediska domovního hospodářství. Výše uhrazovací povinnosti se stanovuje na trojnásobek základního členského vkladu (čl. 4 odst. 6) a činí částku Kč 4 500,-. Uhrazovací povinnost lze uložit za podmínek stanovených v zákoně.

## **Čl. 95**

### **Fondy družstva**

- (1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů, zabezpečujících zdroje družstevní výstavby, další vlastní zdroje na financování činnosti družstva.
- (2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů nebydlícího člena podle čl. 12, fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 13, 14 a 15 a fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16, které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, fond dodatečných členských vkladů, příp. jiné kapitálové fondy, sociální fond, zajišťovací fond družstva a zajišťovací fond středisek domovního hospodářství, příp. další zajišťovací fondy.
- (3) Tvorbě a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami, zásadami, a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
- (4) Fond pořizovacích dalších členských vkladů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, základní (statutární) fond domovního hospodářství, zajišťovací fond středisek domovního

hospodářství a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, případně fond dodatečných dalších členských vkladů se eviduje odděleně podle jednotlivých středisek domovního hospodářství.

#### **Čl. 96**

##### **Základní kapitál**

- (1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- (2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále u pořizovacího dalšího členského vkladu a dodatečného dalšího členského vkladu podle jednotlivých středisek domovního hospodářství.

#### **Čl. 97**

##### **Nedělitelný fond**

- (1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem z jiných fondů ze zisku.
- (2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, popřípadě k převodům do jiných zajišťovacích fondů.
- (3) Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

#### **Čl. 98**

##### **Fondy dalších členských vkladů**

- (1) Další členské vklady podle čl. 12, 13, 14, 15 a 16 tvoří fond dalších členských vkladů nebydlícího člena, fond pořizovacích dalších členských vkladů a fond dodatečných dalších členských vkladů a jsou součástí základního kapitálu družstva.
- (2) Fond dalších členských vkladů nebydlícího člena se tvoří dalšími členskými vklady podle čl. 12. Fond se používá započtením na úhradu pořizovacího dalšího členského vkladu a snižuje se při vrácení dalšího členského vkladu členovi družstva.
- (3) Fond pořizovacích dalších členských vkladů se tvoří z peněžitého či nepeněžitého plnění člena na další členský vklad podle čl. 13, 14 a 15 nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení bytového domu nebo k pořízení příslušejícího pozemku k domu. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných členských vkladů podle čl. 16. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s jejich technickým zhodnocením 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. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při jejich úplatném převodu, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty družstva vzniklé tímto převodem nebo při vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.
- (4) Fond dodatečných dalších členských vkladů se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16. Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska. Fond evidovaný na středisku domovního hospodářství se používá na úhradu ztráty nebo financování investičních výdajů tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

#### **Čl. 99**

##### **Fond družstevní výstavby**

- (1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby, příp. převodem z jiných kapitálových fondů nebo fondů ze zisku, anebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice při financování technického zhodnocení bytového 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 a dalších staveb a zařízení příslušejících k domu.
- (3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu.

#### **Čl. 100**

##### **Základní fond domovního hospodářství**

- (1) Základní (statutární) fond domovního hospodářství se tvoří ze zisku střediska domovního hospodářství, příp. z jiných zdrojů.
- (2) Fond se používá zejména k úhradě ztráty střediska domovního hospodářství, k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby.
- (3) Fond se snižuje při převodu bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu.

#### **Čl. 101**

##### **Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

- (1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a dále z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu v domech.
- (2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu nebo pořízení příslušného pozemku.
- (3) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 13 odst. 2, převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva je uzavřena, použije se dlouhodobá záloha na splnění vkladové povinnosti podle čl. 14.
- (4) Zálohu nebo její část lze poskytovateli příspěvku vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

#### **Čl. 102**

##### **Doplňkový fond družstevní výstavby**

- (1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů hmotného majetku, zejména nebytových prostor, pronajímaných v bytovém domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účtne odpisuje.
- (2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu v těch případech, kdy se nabyvatel s převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) stává spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

#### **Čl. 103**

##### **Sociální fond**

- (1) Sociální fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši rozhodnutí shromáždění delegátů.
- (2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s kolektivní smlouvou a směrnicemi družstva.

### **ČÁST VIII.**

### **ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA**

#### **Čl. 104**

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

#### **Čl. 105**

- (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. 106**

- (1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo 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) nespĺňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem,
  - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se,
  - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel,

- e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy,
  - f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem,
  - g) provozuje činnost, která je v rozporu se zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- (2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

#### **Čl. 107**

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

#### **Čl. 108**

- (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.

### **IX.**

#### **Společná ustanovení**

##### **Čl. 109**

- (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.
- (3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
- (4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
- (5) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
- (6) Představenstvo popř. předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.
- (7) Ustanovení čl. 109 se použijí, pokud stanovy neurčují jinak.

##### **Čl. 110**

#### **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.

##### **Čl. 111**

#### **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 družstvu písemně oznámili.
- (2) Doručování písemností doporučeným dopisem nebo dopisem do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami, jednacím řádem nebo jiným vnitrodružstevním předpisem.
- (3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo její převzetí odmítne.
- (4) Povinnost družstva doručit písemnost dopisem do vlastních rukou je splněna
- a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí nebo přijetí odmítl,
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl,

- c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemnosti družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do deseti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

#### **Čl. 112**

##### **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) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- (5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.
- (6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

#### **Čl. 113**

##### **Informační deska družstva**

- (1) Družstvo zveřejňuje údaje o své činnosti zejména v rozsahu stanoveném zákonem a stanovami na informační desce v sídle družstva. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva.
- (2) Informační deska se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva.

### **X.**

#### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

#### **Čl. 114**

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.

#### **Čl. 115**

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

#### **Čl. 116**

O vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu a nájmu (užívání) družstevních rodinných domků, družstevních obytných místností a družstevních nebytových prostorů platí příslušná ustanovení stanov o družstevním bytu přiměřeně, pokud stanovy neurčují jinak.

#### **Čl. 117**

- (1) Dosavadní stanovy družstva se zrušují.
- (2) Tyto stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 13. 4. 1991 a nabývají účinnosti dnem schválení.