

Pražské stavební bytové družstvo

Na Hutmance 7/300, Praha 5, 150 00

Stručný obsah stanov družstva:

Část I.	ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	str.	2
Část II.	ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU	str.	3
Část III.	PŘIDĚLOVÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU.....	str.	10
Část IV.	UŽÍVÁNÍ BYTU NEBO NEBYTOVÉHO PROSTORU	str.	10
Část V.	ORGÁNY DRUŽSTVA	str.	14
Část VI.	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA	str.	24
Část VII.	ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA	str.	26
Část VIII.	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	str.	27
Část IX.	PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	str.	29

Pražské stavební bytové družstvo

(dále jen “družstvo”)

STANOVY DRUŽSTVA

(dále jen “stanovy”)

Část I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1

Vznik družstva

- 1) Pražské stavební bytové družstvo bylo založeno jako stavební bytové družstvo pracovníků Dopravního podniku hl.města Prahy a v podnikovém rejstříku Městského soudu pro Prahu v oddílu Dr.XCVIII, vložce 431, zapsáno dne 22. prosince 1965.
- 2) a) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatřovat si společnou činností a společnými prostředky byty, hospodařit s nimi, a tak se podílet na uspokojování bytových potřeb svých členů a tím i obecného zájmu. Družstvo je družstvem bytovým.
b) Právní poměry družstva se řídí obecně závaznými předpisy České republiky, především zák. č. 513/1991 Sb., Obchodním zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů a těmito stanovami.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 4) Členové družstva neručí za závazky družstva. Uhrazovací povinnost člena však nemůže přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

Čl. 2

Obchodní firma a sídlo družstva

- 1) Obchodní firma družstva zní:
Pražské stavební bytové družstvo
- 2) Sídlo družstva je v Praze 5, Na Hutmance 7/300.

Čl. 3

Trvání družstva

Družstvo je založeno na dobu neurčitou.

Čl. 4

Předmět činnosti družstva

- 1) Předmětem činnosti družstva je:
 - a) provádění, popřípadě zajišťování správy, údržby, oprav, modernizaci a rekonstrukci bytových a nebytových prostor, popřípadě bytových a nebytových objektů ve vlastnictví osob;
 - b) správa a údržba bytových a objektů, bytů a nebytových prostor;
 - c) inženýrská a investorská činnost;
 - d) výstavba bytových a nebytových objektů, rod. domků, vč. občanské a technické vybavenosti;

- e) obchodní činnost související s výstavbou dle bodu b);
 - f) zprostředkování obchodu;
 - g) realitní činnost;
 - h) zprostředkování služeb;
 - i) vedení účetnictví.
- 2) Družstvo nebude zahajovat výstavbu nových staveb bez schválení členské schůze.
- 3) V rámci předmětu činnosti družstvo zejména :
- a) provádí nebo zabezpečuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukci, modernizaci bytových, nebytových a společných prostor v objektech ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;
 - b) poskytuje nebo zabezpečuje služby a plnění spojená s užíváním bytů a nebytových a společných prostor ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;
 - c) uzavírá příslušné smlouvy týkající se bytové i nebytové agendy;
 - d) přiděluje byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva do nájmu členů i nečlenů družstva.

Čl. 5

Základní kapitál družstva

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.
- 2) Výše zapisovaného základního kapitálu činí 100.000,- Kč.
- 3) Základní členský vklad činí 3.000,- Kč.

Čl. 6

Další členské vklady a další majetková účast

Členové družstva se mohou zavázat k dalšímu členskému vkladu a k další majetkové účasti na podnikání družstva za podmínek schválených členskou schůzí.

Čl. 7

Jednání družstva

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

Část II.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Čl. 8

Vymezení pojmů

Pro účely těchto stanov se rozumí

- a) družstevním bytem byt nebo nebytový prostor (garáž a podobně) ve vlastnictví družstva;
- b) členy družstva bydlící členové družstva a nebydlící členové družstva;
- c) bydlícími členy družstva členové družstva - nájemci a členové družstva - vlastníci;
- d) členem družstva - nájemcem člen družstva, který užívá družstevní byt nebo nebytový prostor, na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy s družstvem;
- e) členem družstva - vlastníkem člen družstva, který je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v objektu, který je ve správě družstva za podmínky, že členství takové osoby nezaniklo podle zákona;
- f) nebydlícími členy družstva všichni ostatní členové družstva.

Čl. 9

Členství fyzických a právnických osob

- 1) Členem družstva se může stát fyzická osoba starší 18 let, která je občanem České republiky nebo má v České republice povolení k trvalému pobytu.
- 2) Členem družstva se může stát i nezletilá osoba z titulu dědění.
- 3) Právnícká osoba se sídlem v České republice se může stát členem družstva.

Čl. 10

Vznik členství

- 1) Členství fyzické osoby vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 3.000,- Kč.
- 2) Převede-li člen družstva - vlastník svůj byt, který se nachází v domě spravovaném družstvem, bez současného převodu členství v družstvu do vlastnictví nečlena družstva, může tento písemně požádat představenstvo družstva o přijetí za člena družstva podle předchozího odstavce. O členství v družstvu může za uvedených podmínek požádat i nečlen družstva, který vlastnictví takového bytu nabyt děděním nebo jehož byt se nachází v domě ve správě družstva.
- 3) Členství právnické osoby vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 3.000,- Kč.
- 4) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na své první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí mít písemnou formu a musí být doručeno doporučeným dopisem. Proti zamítavému rozhodnutí se žadatel může do třiceti dnů ode dne doručení odvolat ke členské schůzi.
- 5) Družstvo vrátí základní členský vklad žadateli, kterého nepřijalo za svého člena, do šedesáti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

Čl. 11

Přechod a převod členství

Člen družstva může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu nebo jejich část na fyzickou nebo právnickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství, způsobem určeným zákonem a těmito stanovami.

Čl. 12

Společné členství manželů

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

Čl. 13

Splynutí a přeměna členství

- 1) Získá-li člen družstva v družstvu další členství, provede některou z dispozic s členstvím podle čl. 19 a násl. stanov. Neprovede-li člen družstva takovou dispozici nebo nepožádá-li u dispozic, k nimž je potřebný souhlas družstva, o souhlas s takovou dispozicí ve lhůtě do tří měsíců od výzvy družstva anebo nevysloví-li družstvo s takovou dispozicí souhlas, splynou další získaná členství s členstvím původním v členství jedině. Splynou-li dvě nebo více členství v jedině, platí délka členství nejstaršího. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členu družstva zachována.
- 2) Dohodnou-li se po rozvodu manželství společní členové družstva - společní nájemci bytu a nebytového prostoru, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat byt a druhý nebytový prostor nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z bývalých manželů dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
- 3) Případně-li zůstatková hodnota členského podílu k nebytovému prostoru jinému dědici než tomu, kterému připadla zůstatková hodnota členského podílu k bytu téhož nájemce, přemění se zůstavitelovo členství na samostatné členství každého z dědiců dnem smrti zůstavitele.

Čl. 14

Rozdělení členství

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

Čl. 15

Práva člena družstva

- 1) Člen družstva - nájemce a člen družstva - vlastník jsou si zásadně rovni ve svých členských právech a povinnostech s výjimkami v těchto stanovách uvedených.
- 2) Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a na jednání a rozhodování členské schůze družstva;
 - b) zastupovat družstvo za podmínek stanovených těmito stanovami na jednání a rozhodování společenství vlastníků;
 - c) za podmínek stanovených těmito stanovami volit členy orgánů družstva a být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a pokud splňuje podmínky dle čl. 52 těchto stanov;
 - d) účastnit se družstevní činnosti a požívat všech výhod, které družstvo poskytuje členům družstva, ve smyslu těchto stanov;
 - e) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován;
 - f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části, na základě dohody o výměně družstevního bytu, dědictví, příp. z dalších zákonem nebo stanovami předpokládaných titulů;
 - g) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených členskou schůzí;
 - h) na převod družstevního bytu, který užívá na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy s družstvem, do vlastnictví ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o vlastnictví bytů") a za podmínek stanovených těmito stanovami;
 - i) na jakékoliv informace týkající se jeho bytu nebo jeho členství v družstvu.
- 3) Rozhodnutí o prodeji, zastavení či jiném nakládání s nemovitostmi nebo jejich částmi, v nichž se nachází družstevní byty, nelze učinit bez souhlasu všech členů družstva - nájemců těchto družstevních bytů.

Čl. 16
Povinnosti člena družstva

Člen družstva je povinen zejména:

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

Čl. 17
Členský podíl, základní členský vklad a další členský vklad

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

Čl. 18
Členský podíl

- 1) Členský podíl se neodepisuje.
- 2) Zálohovou výši členského podílu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výše kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt nebo nebytový prostor, který byl členovi družstva přidělen.
- 3) Člen družstva je povinen zaplatit zálohový členský podíl před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené představenstvem. Zálohový členský podíl se skládá z peněžitého případně jiného plnění ve výši připadající na byt nebo nebytový prostor, který má být členovi družstva předán do nájmu.
- 4) V případě nutnosti zvýšit zálohu na členský podíl, je člen družstva povinen zvýšení členského podílu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.
- 5) Po finančním uzavření stavby rozdělí představenstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty a nebytové prostory a rozhodne o konečné výši jednotlivých členských podílů.
- 6) S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty nebo nebytové prostory a s rozhodnutím o konečné výši členského podílu seznámí představenstvo člena družstva nejpozději do šesti měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši členského podílu musí být členovi družstva doručeno doporučeným dopisem. Proti tomuto rozhodnutí se může člen družstva písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek členského podílu je splatný do třiceti dnů od doručení rozhodnutí, pokud představenstvo nerozhodne jinak; v této lhůtě je družstvo povinno vrátit případný přeplatek členského podílu.
- 7) Doklad o rozdělení nákladů a zdrojů financování objektu na jednotlivé byty nebo nebytové prostory zašle družstvo na vědomí členům družstva.
- 8) Další členské vklady, jejich výši a splatnost musí schválit členská schůze. Členská schůze zároveň schvaluje způsob, jakým budou tyto další členské vklady vráceny.

Čl. 19

Převod členských práv a povinností nebo jejich části

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

Čl. 20

Převod části členství

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

- a) kdy člen družstva - nájemce z důvodu dědění, sloučení družstev nebo převodu části majetku družstva získal právo na přidělení jiného bytu v tomtéž družstvu nebo právo takový byt užívat;
- b) kdy člen družstva - nájemce získal právo na přidělení jiného bytu v družstvu;
- c) kdy člen družstva - nájemce převádí část členských práv a povinností týkajících se družstevního bytu;
- d) kdy došlo ke sloučení nebo rozdělení bytu podle čl. 49;
- e) kdy člen družstva - nájemce více družstevních bytů nebo družstevního bytu a nebytového prostoru, převádí část členství týkajícího se jednoho bytu nebo nebytového prostoru.

Čl. 21
Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

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

Čl. 22
Dohoda

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

Čl. 23
Vystoupení

- 1) Člen družstva může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby šesti měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o vystoupení z družstva.
- 2) Člen družstva, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen družstva odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.
- 4) Při vystoupení z družstva má člen družstva nárok na vypořádací podíl.

Čl. 24
Úmrtí člena družstva

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

Čl. 25
Vyloučení

- 1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena družstva jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami;
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členu družstva.
- 2) Představenstvo může člena vyloučit také tehdy, když :
 - a) Člen – nájemce bytu nebo garáže porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu nebo garáže, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo garáže za dobu delší než tři měsíce,
člen nezaplatí řádně a včas další členský vklad ve výši a lhůtě stanovené usnesením členské schůze nebo na základě takového usnesení členské schůze ve výši a lhůtách stanovených ve smlouvě o dalším členském vkladu, a to ani po obdržení písemné výzvy v dodatečné lhůtě.

- 3) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno doporučeným dopisem. V rozhodnutí o vyloučení člena družstva z družstva musí být uveden důvod podle předchozího odstavce, který nelze dodatečně měnit; členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi družstva.
- 4) Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen družstva odvolání ke členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o vyloučení, zaniká.
- 5) Soud na návrh člena družstva, kterého se rozhodnutí týká, vyhlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami.

Čl. 26 Zánik družstva

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

Čl. 27 Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů;
 - b) dohodou rozvedených manželů;
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu družstevního bytu rozvedenými manželé;
 - d) z jiného důvodu uvedeného v čl. 21 těchto stanov.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva nájemcem bytu a druhý nájemcem nebytového prostoru nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.

Čl. 28 Vypořádací podíl

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

Čl. 29
Členská evidence

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

Čl. 30
Ochrana osobních údajů

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

Část III.
PŘIDĚLOVÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Čl. 31
Přidělování družstevního bytu z nové výstavby

O přidělování družstevního bytu z nové výstavby, může na návrh představenstva rozhodnout členská schůze. Přidělování družstevního bytu se řídí zásadami schválenými členskou schůzí.

Čl. 32
Přidělování volných bytů

Volný družstevní byt zpeněžuje družstvo formou dražby.

Část IV.
UŽÍVÁNÍ BYTU NEBO NEBYTOVÉHO PROSTORU

Čl. 33
Pronájem nebytových prostor

O pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví družstva rozhoduje představenstvo. Pokud se nebytový prostor nachází v místě působnosti samosprávy, činí tak představenstvo po předchozím vyjádření samosprávy.

Čl. 34
Užívání bytu nebo nebytového prostoru

- 1) Členové družstva užívají byt nebo nebytový prostor (dále v této části jen “byt”) na základě nájemní smlouvy nebo vlastnického práva.
- 2) Členové družstva jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním členům družstva výkon jejich práv.
- 3) Členové družstva jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

- 4) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu, plní-li nájemce své povinnosti vyplývající ze stanov; zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání.
- 5) Nájemce je povinen udržovat družstevní byt v řádném technickém stavu a hradit veškeré opravy včetně případných výměn zařizovacích předmětů s výjimkou oprav a výměn specifikovaných v nájemní smlouvě podle přílohy č. 1 těchto stanov.

Čl. 35

Vznik nájmu družstevního bytu

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

Čl. 36

Oprava a údržba bytu

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

Čl. 37

Oprava a údržba domu

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

Čl. 38

Stavební úpravy

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

- 3) Člen družstva je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v bytě a umožnit odečet naměřených hodnot.

Čl. 39

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

Člen družstva je povinen řádně a včas platit úhradu za užívání bytu (dále jen "nájemné") nebo příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Porušení této povinnosti členem družstva je závažným porušením povinností ve smyslu čl. 25 odst. 1 písm. a).

Čl. 40

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu

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

Čl. 41

Společný nájem družstevního bytu manželi

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

Čl. 42

Zánik práva společného nájmu

Právo společného nájmu zanikne:

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

Čl. 43

Zánik práva společného nájmu rozvodem manželů

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

Čl. 44

Podnájem družstevního bytu nebo jeho části

- 1) Pronajatý družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat třetí osobě do podnájmu na dobu určitou smlouvou o podnájmu jen s písemným souhlasem představenstva družstva. Dobou určitou se rozumí nejvýše dvanáct měsíců; po jejím uplynutí ji lze prodloužit vždy opět na dobu nejvýše dvanácti měsíců s písemným souhlasem představenstva družstva. Porušení této povinnosti se považuje za závažné porušení povinnosti ve smyslu čl. 25 odst. 1 písm. a). Představenstvo družstva při rozhodování přihlédne ke stanovisku samosprávy.
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.
- 3) Podnájemce nesmí pronajatý byt nebo jeho část dále pronajímat.
- 4) Po dobu trvání podnájmu odpovídá za plnění povinností člena družstva podle těchto stanov nájemce.
- 5) Poplatek za udělení písemného souhlasu představenstva s přenecháním bytu do podnájmu činí 1000,- Kč.

Čl. 45

Výměna bytu

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

Čl. 46

Zánik práva na splnění dohody o výměně bytů

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

Čl. 47

Zánik nájmu družstevního bytu

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

Čl. 48

Zajištění řádného využití družstevních bytů

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

Čl. 49

Sloučení a rozdělení bytů

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

Čl. 50

Stavební povolení a rozdělení nákladů a zdrojů financování

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

Část V.

ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 51

Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

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

Čl. 52

Členství v orgánech

- 1) Členy orgánů družstva mohou být jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva. Je-li členem družstva právnická osoba, je povinna zmocnit fyzickou osobu jednat za ni v orgánu družstva.
- 2) Členy představenstva a kontrolní komise mohou být členové družstva, kteří jsou způsobilí k právním úkonům, bezúhonní a řádně plní povinnosti člena družstva.
- 3) Členům představenstva, kontrolní komise, výboru samosprávy nebo předsedovi samosprávy vykonávajícímu funkci dle čl. 82 stanov náleží za výkon funkce odměna.

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 53

Rozhodování kolektivních orgánů družstva

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

Čl. 54

Funkční období členů orgánů družstva

- 1) Funkční období členů orgánů družstva zvolených dne 3.9.2003 je dvouleté, tj. do 3.9.2005.
- 2) Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 55

Odpovědnost členů orgánů družstva

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

Čl. 56

Odvolání a odstoupení člena orgánu družstva

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

Čl. 57

Zákaz konkurence

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členem kontrolní komise nesmí být zaměstnanec družstva.
- 2) Členové představenstva, kontrolní komise a ředitel nesmějí být členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti, s výjimkou členství v orgánech společenství vlastníků jednotek v domě ve správě družstva.
- 3) Předseda představenstva, ředitel družstva, členové představenstva a představenstvem nebo ředitelem družstva pověřený zaměstnanec družstva nesmějí uzavírat jménem družstva obchodní závazkové vztahy s fyzickými nebo právnickými osobami, jestliže jejich statutárními zástupci nebo společníky jsou zaměstnanci družstva;

Čl. 58

Hlasování v orgánech družstva

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

Čl. 59

Jednání orgánů družstva

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

Čl. 60

Zápis o průběhu jednání

- 1) O průběhu jednání kolektivních orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijaté námítky členů orgánů družstva, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání orgánu družstva a v případě členské schůze i pozvánka na toto jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) Každý účastník jednání orgánu družstva má právo si vyžádat zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 4) Zápis z jednání členské schůze musí být k dispozici do třiceti dnů ode dne konání členské schůze. Zápis z jednání orgánů domovní samosprávy musí být k dispozici do třiceti dnů ode dne konání schůze.

Čl. 61

Členská schůze

Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové družstva své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.

Čl. 62

Působnost členské schůze

- 1) Do výlučné působnosti členské schůze patří zejména:
 - a) přijímat a měnit stanovy, jednací a volební řád;
 - b) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu všech členů družstva – nájemců v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem;
 - c) rozhodovat o prodeji nebo nájmu družstva a o jiných významných majetkových dispozicích včetně majetkové účasti v jiné právnické osobě;
 - d) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy;
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu;
 - f) volit a odvolávat předsedu představenstva, členy představenstva a členy kontrolní komise a jejich náhradníky;
 - g) rozhodování o zřizování zástavního práva na majetek družstva a schvalování případného úvěru;
 - h) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
 - i) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření a rozpočet střediska ostatního hospodaření, řádnou účetní závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta;
 - j) stanovit na návrh představenstva zásady pro určování výše nájemného pro členy družstva - nájemce a správního poplatku pro členy družstva - vlastníky, způsobu jejich vyúčtování a placení;
 - k) schvalovat statuty fondů;
 - l) rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva;
 - m) rozhodovat o výši základních členských vkladů, dalších členských vkladů a členských příspěvků, o lhůtě jejich splatnosti a způsobu jejich použití.
- 2) Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví obecně závazný předpis, stanovy nebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.

Čl. 63

Svolání členské schůze

- 1) Jednání členské schůze svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jedenkrát ročně.
- 2) Členská schůze musí být svolána do třiceti dnů představenstvem, požádá-li jej o to písemně:
 - a) jedna třetina všech členů družstva
 - b) kontrolní komise.
- 3) Program jednání musí být oznámen na pozvánkách vyvěšených na vývěškách ve společných prostorách domů nejpozději osm dnů před zasedáním členské schůze. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání.
- 4) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, zařadí představenstvo jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze.

Čl. 64

Jednání členské schůze

1. Po zahájení členské schůze se zvolí předsedající, zapisovatel, dva ověřovatelé zápisu a potřebný počet osob pověřených sčítáním hlasů.
2. Předsedající po svém zvolení řídí průběh členské schůze.
3. Členská schůze je schopna se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva.
4. K jednotlivým bodům programu předkládá návrh představenstvo. K jednotlivým bodům programu mohou předložit návrh členové družstva, a to jednotlivě nebo společně.
5. Je-li svolána mimořádná členská schůze, návrh předloží osoby, které o svolání mimořádné členské schůze požádaly.
6. Návrh přednese a odůvodní předkladatel nebo jím pověřená osoba.

7. K jednotlivým bodům programu se po přednesení návrhů otevře rozprava. V rozpravě se každý člen družstva může vyjádřit k předloženým návrhům. Pořadí osob, které vystoupí v rozpravě, se řídí pořadím jejich přihlášení. Předsedající otevírá rozpravu, řídí rozpravu, udílí a odnímá slovo, končí rozpravu. Skončí – li rozprava, přistoupí předsedající k hlasování.
8. Jsou-li podány písemné protinávryhly či pozměňovací návrhy, hlasuje se nejprve o nich a v případě jejich přijetí se stávají součástí původního návrhu.
9. Každý člen družstva má jeden hlas. Společní členové družstva – manželé mají jeden společný hlas.
10. Hlasuje se veřejně zdvižením hlasovacího lístku.
11. Hlasováním se zjišťuje pouze souhlas s návrhem.
12. V případě, že celkový počet hlasujících členů družstva neodpovídá celkovému počtu přítomných členů družstva, provede se nové hlasování.
13. Předsedající může kdykoliv (zejména před zahájením hlasování) nechat přepočítat hlasy přítomných členů družstva.
14. Usnesení je přijato, jestliže pro něj hlasovala nadpoloviční většina přítomných členů družstva, pokud není podle obecně závazných právních předpisů nebo stanov družstva zapotřebí jiná, kvalifikovaná, většina.
15. Kandidovat do funkce člena představenstva nebo kontrolní komise může každý člen družstva přítomný na členské schůzi nebo ten, který dal předběžný písemný souhlas se svým zvolením do představenstva nebo kontrolní komise a je řádně omluven. Kandidáty je oprávněn navrhnout každý člen družstva, představenstvo nebo kontrolní komise.
16. Předsedající seřadí veškeré návrhy na volbu nebo odvolání členů představenstva nebo kontrolní komise podle pořadí, v jakém byly předloženy.
17. Pokud je na pořadu jednání volba i odvolání, hlasuje se nejprve o odvolání.
18. Z funkce člena představenstva nebo kontrolní komise je odvolán ten, jehož odvolání bylo členskou schůzí přijato.
19. Za předsedu představenstva, člena představenstva nebo kontrolní komise je zvolen ten kandidát, který získal největší počet hlasů. Pokud je voleno více členů představenstva nebo kontrolní komise, jsou zvoleni ti kandidáti, kteří získali postupně největší počet hlasů. Při rovnosti získaných hlasů je, pro případ naplnění stanoveného počtu členů představenstva nebo kontrolní komise, zvolen ten kandidát, o němž se hlasovalo dříve.
20. Předsedající ukončí členskou schůzi po projednání všech bodů programu nebo pokud členská schůze přestane být usnášeníschopná (to neplatí u náhradní členské schůze).
21. Z každé členské schůze se pořizuje zápis, který podepisují předsedající, zapisovatel a ověřovatelé zápisu.
22. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků členské schůze, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednání na členské schůzi.
23. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
24. Originál zápisu z členské schůzi se uloží v archivu družstva.

Čl. 65

Náhradní členská schůze

Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou písemnou pozvánkou s nezměněným programem jednání. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

Čl. 66

Námitka proti usnesení členské schůze

Na návrh člena družstva vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen družstva podat, požádal-

li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, které usnesení přijalo nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této členské schůze, a nebyla-li svolána řádně do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen družstva požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.

Čl. 67

Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.
- 2) Představenstvo sestává z předsedy představenstva a 4 členů představenstva. Členská schůze může zvolit náhradníky členů představenstva. Namísto odstoupivšího člena představenstva nastupuje náhradník podle stanoveného pořadí. Není-li náhradník zvolen, může představenstvo povolovat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena představenstva.
- 3) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 4) Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 5) Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

Čl. 68

Způsob jednání představenstva

- 1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech.
- 2) Jménem družstva je oprávněn jednat kterýkoli člen představenstva. Je-li pro právní úkon předepsána písemná forma, podepisují vždy dva členové představenstva tak, že k napsané nebo vytištěné firmě připojí své podpisy. Oprávnění jsou podepisovat všichni členové představenstva bez určení pořadí.
- 3) Zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem. Zaměstnanci družstva mohou zastupovat družstvo také ve smyslu ustanovení § 14 zákoníku práce.
- 4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.
- 5) Jednání představenstva organizuje a řídí jeho předseda nebo pověřený člen představenstva.

Čl. 69

Předseda představenstva

- 1) Předsedovi představenstva přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
 - b) řídit běžnou činnost družstva, pokud touto činností není pověřená jiná osoba.
- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstva členské schůzi.

Čl. 70

Řízení běžné činnosti družstva

- 1) Představenstvo může rozhodnout, že běžnou činnost družstva, v rámci kompetencí vymezených představenstvem, organizuje a řídí ředitel družstva, jmenovaný a odvolávaný představenstvem.

- 2) Představenstvo je povinno vydat organizační, pracovní a podpisový řád družstva a další vnitrodružstevní směrnice.
- 3) Předseda nebo další členové představenstva mohou být v pracovně-právním vztahu k družstvu. Vymezení jejich kompetencí při řízení družstva, rozsah pracovně právního či obdobného vztahu k družstvu schvaluje představenstvo.

Čl. 71

Kontrolní komise

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

Čl. 72

Složení kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise má 7 členů.
- 2) Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva.
- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.
- 4) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávu o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Čl. 73

Jednání kontrolní komise

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

Čl. 74

Samospráva

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

Čl. 75

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové družstva projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností družstva.

- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění činnosti družstva v okruhu své působnosti v souladu se stanovami a obecně závaznými předpisy;
 - b) volí a odvolává členy výboru samosprávy, v počtu a způsobem, který sama určí, nebo předsedu samosprávy;
 - c) projednává a schvaluje zprávy výboru nebo předsedy samosprávy o jeho činnosti;
 - d) schvaluje návrh rozpočtu samosprávy, projednává výsledky jejího hospodaření a navrhuje představenstvu vypořádání přebytků nebo schodků;
 - e) rozhoduje o rozšíření nároku svých členů nad rámec čl. 34, odst. 5) a to včetně finančního krytí.
- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí samospráva pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou uvedeny v předchozím odstavci pod písm. d) a e) nebo které jsou zákonem o vlastnictví bytů vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.

Čl. 76

Jednání členské schůze samosprávy

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

Čl. 77

Usnášeníschopnost členské schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 75, odst. 2), písm. e) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny v programu jednání. K rozhodnutí je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných.

Čl. 78

Účast členů samosprávy

- 1) Člen družstva se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.

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

Čl. 79

Výbor

- 1) Výbor je výkonným orgánem samosprávy.
- 2) Výbor zejména:
 - a) plní úkoly týkající se předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy;
 - b) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření družstva;
 - c) vyjadřuje se ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu) a nebytového prostoru;
 - d) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
 - e) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností družstva;
 - f) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy družstva užívajícími byty a společné prostory v okruhu působnosti samosprávy;
 - g) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy;
 - h) upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování;
 - i) sestavuje návrh rozpočtu samosprávy a předkládá jej ke schválení členské schůzi samosprávy;
 - j) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření samosprávy;
 - k) projednává se družstvem návrh na úpravu nájemného a záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytů pro všechny kategorie bytů v rámci samosprávy;
 - l) je povinen zajistit stálou informovanost svých členů jak postupovat v případě havárií a jiných závad ztěžujících užívání bytů a navrhnout členské schůzi ke schválení, zda a v kterých případech budou opravy výjimečně hrazeny z rezervy na opravy a údržbu bytového fondu, pokud podle obecně platných předpisů je povinen tyto opravy hradit uživatel bytu. O této skutečnosti informuje správní aparát družstva;
 - m) dává souhlas na základě dvouřetinové většiny všech členů družstva - nájemců v objektu ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaným podle obecně závazných předpisů.
- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí výbor pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou uvedeny v předchozím odstavci pod písm. k) a m) nebo které jsou zákonem o vlastnictví bytů vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.
- 4) Výbor má právo na jakoukoliv informaci o činnosti družstva.

Čl. 80

Složení výboru

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

Čl. 81

Jednání výboru

- 1) Výbor zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu, příp. místopředsedu.

- 2) Schůze výboru svolává jeho předseda.
- 3) O svolání výboru a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 4) Výbor může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.

Čl. 82

Předseda samosprávy

Nebyl-li zvolen výbor vykonává funkci výboru předseda samosprávy.

Čl. 83

Správce objektu

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

Čl. 84

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Družstvo pověřuje podle následujících ustanovení tohoto článku jednáním ve společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") v domech, jejichž je spoluvlastníkem, členy družstva – nájemce.
- 2) Každý člen družstva - nájemce je oprávněn účastnit se jednání ve společenství v domě, v němž se nachází jím užívaný družstevní byt, a jménem družstva vystupovat a jednat, přičemž nemusí jednat společně a shodně.
- 3) Pokud je byt ve společném nájmu členů družstva se společným členstvím, může družstvo podle předchozích odstavců zastupovat ve společenství po vzájemné dohodě pouze jeden z nich. Pokud k této vzájemné dohodě nedojde, nemůže družstvo ve společenství zastupovat žádný z nich.
- 4) Představenstvo s přihlédnutím k návrhu samosprávy pověří písemnou plnou mocí fyzickou osobu (dále jen "volitele"), aby vedle členů družstva - nájemců jménem družstva ve společenství jednala a v rozsahu spoluvlastnického podílu družstva ve společenství hlasovala. Volitelem může být jen člen družstva z řad členů družstva – nájemců. Plná moc k tomuto účelu družstvem udělená musí obsahovat určení společenství, pro něž je určena.
- 5) Na základě takto udělené plné moci může člen družstva - nájemce jednat ve společenství výhradně osobně a nesmí si k tomuto účelu ustanovit žádného zástupce.
- 6) Při hlasování ve společenství je volitel povinen hlasovat ve shodě s většinovým názorem přítomných členů družstva – nájemců na jednání společenství. To neplatí, jde-li o rozhodnutí společenství o změně správce objektu.
- 7) Volitel hlasuje jménem družstva jedním hlasem v rozsahu celého spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domu.

Čl. 85

Poradní orgány

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

Část VI. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 86

Finanční činnost družstva

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

Čl. 87

Hospodářská střediska

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

Čl. 88

Správa družstva

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

Čl. 89

Fondy a dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další zdroje na financování své činnosti, zejména dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu.

- 2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří:
 - fond dalších členských vkladů a další majetkové účasti;
 - fond družstevní výstavby;
 - základní fond;
 - popř. další zajišťovací fondy a dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu.
- 3) Tvorba a použití fondů a dlouhodobých záloh na opravy a údržbu se řídí obecně závaznými předpisy, stanovami a zásadami hospodaření.

Čl. 90

Nedělitelný a základní fond

- 1) Nedělitelný fond se zřizuje ve výši 25.000,- Kč.
- 2) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku správy družstva. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky 50.000,- Kč, rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
- 3) Základní fond se tvoří ze zisku správy družstva.
- 4) Prostředky nedělitelného a základního fondu nejsou účelově vázány.
- 5) Nedělitelný a případně základní fond se používají na úhradu ztráty správy družstva.

Čl. 91

Fond dalších členských vkladů a další majetkové účasti

- 1) Fond dalších členských vkladů a další majetkové účasti se tvoří zejména ze splacených dalších členských vkladů a příp. vložené další majetkové účasti.
- 2) O použití prostředků fondu dalších členských vkladů a další majetkové účasti rozhoduje členská schůze.
- 3) Fond další majetkové účasti a dalších členských vkladů se eviduje podle jednotlivých středisek a v rámci nich podle jednotlivých členů družstva.

Čl. 92

Fond družstevní výstavby

- 1) Fondy dosavadní družstevní bytové výstavby a provozu jsou v souladu s právními předpisy úzce účelové a jsou tvořeny členskými podíly členů družstva
 - členskými podíly na byt - garáž u stavějících,
 - členskými podíly zhodnocenými o splacený úmor anuity a zůstatkem vlastních zdrojů na financování provozních a investičních potřeb bytového hospodářství u bydlících,
 - zálohami na podíl na byt - garáž u nebydlících.
- 2) Členské podíly členů družstva (kromě základních členských vkladů) nejsou předmětem ručební povinnosti.
- 3) Převádí-li družstvo jednotlivé obytné domy nebo objekty s nebytovými prostory jinému bytovému družstvu, musí s přejímajícím družstvem dohodnout i převod nájemců družstevních bytů a nebytových prostor v těchto domech nebo objektech.
K takovému převodu není třeba souhlasu nájemců těchto bytů (nebytových prostor). Souhlasu je však třeba v případě, má-li být družstevní objekt zcizen jinému právnímu subjektu než družstvu.
- 4) K převodu může dojít též z rozhodnutí o osamostatnění, odsouhlaseného schůzí samosprávy nebo vlastníků bytů a po nabytí právní subjektivitě tohoto nového společenství zápisem do obchodního rejstříku.
- 5) S převodem jednotlivých obytných domů nebo objektů s nebytovými prostory převede družstvo přejímajícímu subjektu:
 - a) zůstatky všech fondů příslušných k objektu, jeho pořizovací hodnotě a provozu,
 - b) zůstatky půjčky poskytnuté peněžním ústavem na výstavbu převáděného majetku,
 - c) zůstatek jiných finančních závazků a pohledávek,
 - d) veškerá ostatní práva a závazky, týkající se převáděného majetku.

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

Čl. 93

Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

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

Část VII.

ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Čl. 94

Zrušení družstva

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

Čl. 95

Obsah usnesení o zrušení

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

Čl. 96

Přechod jmění družstva

- 1) Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.

- 2) Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímací družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
- 3) Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.
- 4) V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splynutím nebo družstev vzniklých rozdělením k témuž dni. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k témuž dni.

Čl. 97

Rozhodnutí soudu o zrušení družstva

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

- a) počet členů družstva klesl pod pět členů;
- b) souhrn členských vkladů klesl pod částku 100.000,- Kč;
- c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánu družstva a nebyly zvoleny nové orgány nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi družstva, anebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost;
- d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond;
- e) družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti;
- f) založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.

Čl. 98

Likvidace družstva

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

Část VIII.

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 99

Odvolání proti rozhodnutí orgánů družstva

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

- 6) Představenstvo nebo předseda představenstva mohou sami rozhodnout o odvolání, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 100

Podněty členů družstva

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

Čl. 101

Doručování

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

Čl. 102

Počítání času

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

Čl. 103

Převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva

- 1) Družstvo převede v návaznosti na znění § 23 zákona 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena družstva, který je fyzickou osobou a který takový družstevní byt nebo nebytový prostor užívá na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy s družstvem, a to na základě písemné výzvy člena družstva doručené družstvu.

- 2) Postup při převodu bytu nebo nebytového prostoru podle předchozího odstavce, jakož i vzájemná práva a povinnosti družstva a jeho členů stanoví příloha č. 2 stanov.
- 3) Převodem vlastnictví jednotky nezaniká členství v družstvu, jestliže majetková účast člena v družstvu i po převodu jednotky dosahuje alespoň výše základního členského vkladu.

Část IX.
PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 104

Právní vztahy před účinností nového znění stanov

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

Čl. 105

Účinnost stanov

- 1) Tyto stanovy byly schváleny členskou schůzí dne 15. října 2003 a nabývají účinnosti dnem 15. října 2003.
- 2) Tyto stanovy nahrazují dosavadní stanovy v plném rozsahu.

Úhrady oprav a výměn prvků v bytech a společných prostorách objektů hrazené z prostředků na opravy a údržbu.

Čl. 1

Seznam hrazených oprav a výměn v bytech a společných prostorách

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

Čl. 2

Účinnost přílohy

Tato příloha tvoří nedílnou součást stanov, byla schválena členskou schůzí dne 15. října 2003 a nabývá účinnosti dnem 15. října 2003.

Postup při převodech bytů

Čl. 1

Postup při převodu bytu v domech se splacenou anuitou

- 1) Družstvo je povinno do třiceti dnů ode dne obdržení výzvy člena družstva – nájemce bytu - fyzické osoby, která splatila anuitu (dále jen "vyzyvatel") a na toto splacení je vystaveno potvrzení příslušným peněžním ústavem, vyzvat vyzyvatele k ověření správnosti údajů o jeho členství v členské evidenci družstva a k zaplacení správního poplatku družstvu ve výši 1000,- Kč.
- 2) Nejpozději do třiceti dnů po ověření údajů o členství a zaplacení správního poplatku vyzyvatelem je družstvo povinno vyzyvateli předložit smlouvu o převodu vlastnictví spolu se smlouvou o zajišťování správy společných prostor.
- 3) Nejpozději do třiceti dnů poté, kdy vyzyvatel předloží jím řádně podepsanou a úředně ověřenou smlouvu o převodu vlastnictví a smlouvu o zajišťování správy společných prostor, je družstvo povinno předložit příslušné smlouvy na katastrální úřad.

Čl. 2

Postup při převodu bytu v domech s nesplacenou anuitou

- 1) Družstvo je povinno do 60 dnů od obdržení výzvy vyzyvatele, který nemá splacenou anuitu, stanovit termín pro ověření správnosti údajů o členství vyzyvatele v členské evidenci družstva, k zaplacení správního poplatku družstvu ve výši 1000,- Kč a zbývajících nesplacených částí anuity připadajících na převáděný byt.
- 2) Jsou-li ověřeny údaje o členství vyzyvatele a jím zaplacený správní poplatek a zbývajících nesplacených částí anuity připadajících na převáděný byt, je družstvo povinno požádat peněžní ústav o potvrzení výše dosud splacené anuity k 30. červnu resp. 31. prosinci příslušného kalendářního roku.
- 3) Nejpozději do třiceti dnů ode dne obdržení uvedeného potvrzení peněžního ústavu je družstvo povinno vyzyvateli předložit smlouvu o převodu vlastnictví spolu se smlouvou o zajišťování správy společných prostor.
- 4) Nejpozději do třiceti dnů poté, kdy jsou splněny podmínky odst. 3 a družstvo má k dispozici zmiňované potvrzení peněžního ústavu a kdy vyzyvatel předloží jím řádně podepsanou a úředně ověřenou smlouvu o převodu vlastnictví a smlouvu o zajišťování správy společných prostor, je družstvo povinno předložit příslušné smlouvy na katastrální úřad.

Čl. 3

Společná ustanovení

- 1) Správní poplatky spojené s vkladem vlastnického práva vyzyvatele do katastru nemovitostí hradí vyzyvatel.
- 2) Další vzájemná práva a povinnosti člena družstva - vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím bytu nebo nebytového prostoru a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu mohou být upraveny smlouvou o převodu družstevního bytu do vlastnictví nebo smlouvou o zajišťování správy společných prostor.
- 3) Smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví se vyhotovuje v požadovaném počtu stejnopisů, z nichž nejméně na jednom musí být podpisy nabyvatelů úředně ověřeny. Smlouva o zajišťování správy společných prostor se vyhotovuje nejvýše ve třech výtiscích a musí být podepsána všemi nabyvateli vlastnického práva k bytu nebo nebytovému prostoru.
- 4) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva je vyzyvatel povinen uhradit družstvu správní poplatek spojený s převodem bytu do vlastnictví ve výši 1000,- Kč.

Čl. 4

Sankční ustanovení

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

Čl. 5

Účinnost přílohy

Tato příloha tvoří nedílnou součást stanov, byla schválena členskou schůzí dne 15. října 2003 a nabývá účinnosti dnem 15. října 2003.