



STANOVY

**Stavebního bytového družstva
Nová huť**

Úplné znění stanov platné ode dne 2. 6. 2022

Obsah

Část I.

Základní ustanovení	5
Článek 1 Obchodní firma a sídlo družstva.....	5
Článek 2 Právní postavení družstva	5
Článek 3 Informační deska.....	5

Část II.

Činnosti družstva	6
Článek 4 Předmět činnosti družstva.....	6

Část III.

Členství v družstvu	6
Článek 5 Podmínky vzniku členství.....	6
Článek 6 Vznik členství	6
Článek 7 Družstevní podíl.....	7
Článek 8 Společné členství manželů.....	7
Článek 9 Splynutí družstevních podílů	8
Článek 10 Přeměna členství	8
Článek 11 Rozdělení družstevního podílu	8
Článek 12 Členská práva a povinnosti.....	9
Článek 13 Základní členský vklad	10
Článek 14 Pořizovací další členský vklad	10
Článek 15 Dodatečný další členský vklad	11
Článek 16 Zánik členství.....	11
Článek 17 Dohoda o skončení členství.....	12
Článek 18 Vystoupení člena	12
Článek 19 Vyloučení člena.....	12
Článek 20 Převod a přechod družstevního podílu	14
Článek 21 Zánik členství úmrtím.....	15
Článek 22 Zánik členství při zániku družstva.....	15
Článek 23 Vypořádací podíl	15
Článek 24 Seznam členů družstva	16
Článek 25 Ochrana osobních údajů	16

Část IV.

Pořadník a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu	17
Článek 26 Sestavování pořadníku	17
Článek 27 Délka členství	17
Článek 28 Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu.....	18
Článek 29 Přenechání bytu do nájmu na dobu určitou	18

Část V.

Nájem bytu	18
Článek 30 Vznik nájmu bytu	18
Článek 31 Práva a povinnosti z nájmu bytu	19
Článek 32 Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu	20
Článek 33 Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu	21
Článek 34 Sleva z nájemného	22
Článek 35 Podnájem bytu (části bytu)	22
Článek 36 Zánik nájmu bytu	23

Část VI.

Soustava orgánů družstva	23
Článek 37 Orgány družstva	23
Článek 38 Obecná ustanovení	23
Článek 39 Povinnosti člena voleného orgánu	25
Článek 40 Zákaz konkurence	26
Článek 41 Shromáždění delegátů	26
Článek 42 Svolání shromáždění delegátů	27
Článek 43 Funkce delegáta	28
Článek 44 Jednání shromáždění delegátů	29
Článek 45 Náhradní shromáždění delegátů	30
Článek 46 Neplatnost usnesení shromáždění delegátů	30
Článek 47 Představenstvo	31
Článek 48 Předseda představenstva	33
Článek 49 Organizování práce představenstva	33
Článek 50 Rozhodování o bytových otázkách	33
Článek 51 Kontrolní komise	34
Článek 52 Samospráva	35
Článek 53 Pravidla pro vytváření a rušení samospráv a zařazování členů družstva do nich	36
Článek 54 Členská schůze samosprávy	36
Článek 55 Výbor samosprávy	38
Článek 56 Pomocné orgány	38
Článek 57 Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek	39
Článek 58 Řízení běžné činnosti družstva	39

Část VII.

Hospodaření družstva	39
Článek 59 Financování činnosti družstva	39
Článek 60 Bytové hospodářství	40
Článek 61 Ostatní hospodaření	40
Článek 62 Fondy družstva	40
Článek 63 Základní kapitál	41

Článek 64	Nedělitelný fond	41
Článek 65	Fond družstevní výstavby a fond dalších členských vkladů	41
Článek 66	Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu	42

Část VIII.

Zrušení a likvidace družstva	42	
Článek 67	Obecná ustanovení.....	42
Článek 68	Sloučení, splynutí, rozdělení družstva	43
Článek 69	Převod části majetku družstva	44

Část IX.

Společná ustanovení	44	
Článek 70	Odvolání proti rozhodnutí orgánů družstva.....	44
Článek 71	Podněty členů.....	45
Článek 72	Doručování.....	45
Článek 73	Počítání času	45
Článek 74	Správa cizích nemovitostí.....	46
Článek 75	Družstevní byty v objektech pod cizí správou	46
Článek 76	Byty v družstevních domech převedené do vlastnictví.....	47
Článek 77	Nebytové prostory.....	47
Článek 78	Přechodná a závěrečná ustanovení	47
Článek 79	Účinnost stanov.....	47

STANOVY

Stavebního bytového družstva Nová huť

Část I

Základní ustanovení

Článek 1

Obchodní firma a sídlo družstva

- 1) Firma: Stavební bytové družstvo Nová huť /zkratka SBD NH/
- 2) Sídlo: Hýlova 26/40, Výškovice, 700 30 Ostrava
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddílu DrXXII, číslo vložky 29, a má přiděleno IČO: 000 50 831.

Článek 2

Právní postavení družstva

- 1) Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou (obchodní korporací), vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Družstvo a jeho právní poměry se řídí obecně závaznými předpisy České republiky a těmito stanovami.
- 4) Členové družstva neručí za závazky družstva.

Článek 3

Informační deska

- 1) Družstvo provozuje svou informační desku ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále jen ZOK), a to prostřednictvím svých internetových stránek (www.sbdnh.cz).
- 2) Družstvo má zřízenou informační desku rovněž ve svém sídle. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům.

Část II.

Činnosti družstva

Článek 4

Předmět činnosti družstva

- 1) Předmětem činnosti bytového družstva je zajištění bytových potřeb svých členů a správa domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
- 2) Předmětem podnikání je organizační zajištění správy a údržby nemovitostí, poskytování služby profesionálního předsedy společenství vlastníků jednotek, pronájem nebytových prostor včetně základních služeb a další činnosti, k jejichž provozování má oprávnění.

V rámci předmětu podnikání družstvo zejména:

- a) provádí a zabezpečuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizaci bytů, nebytových a společných prostor objektů ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;
- b) poskytuje, popřípadě zabezpečuje služby a plnění spojená nebo související s užíváním bytů, nebytových a společných prostor objektů ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;
- c) přiděluje byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva do nájmu členům družstva;
- d) poskytuje fyzickým a právnickým osobám služby a práce spojené s bydlením;
- e) vykonává další činnosti povolené živnostenským úřadem.

Část III.

Členství v družstvu

Článek 5

Podmínky vzniku členství

- 1) Členem družstva se může stát pouze zletilá fyzická osoba, která se zavázala dnem vzniku členství k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členem družstva nemůže být právnická osoba.

Článek 6

Vznik členství

- 1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.

K přihlášce musí být připojena potvrzení o zaplacení zápisného ve výši stanovené cenovým sazebníkem družstva a základního členského vkladu ve výši 500,- Kč.

- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla přihláška družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu předáno osobně zástupcem družstva proti podpisu žadatele, nebo doručeno doporučeným dopisem. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč o členství podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění delegátů družstva, které je projedná na nejbližším zasedání.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad žadateli o členství, kterého nepřijalo za člena, a to do 30 dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.
- 4) Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.

Článek 7 Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena družstva plynoucí z jeho členství v družstvu.
- 2) Každý člen družstva může mít pouze 1 družstevní podíl.
- 3) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, vyjma společného jmění manželů.
- 4) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.

Článek 8 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, přičemž jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů spojen nájem bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) Mají-li manželé k bytu, společné nájemní právo, jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně.
- 5) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, vznikne uzavřením manželství k bytu oběma manželům společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností smlouvy. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého z manželů.
- 6) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k bytu.

- 7) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci bytu, zanikne společný nájem manželů k bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 8) Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle platných právních předpisů.
- 9) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví. Zaniklo-li manželství smrtí manžela a manželé měli společné nájemní právo k bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, zůstane nájemcem bytu pozůstalý manžel.
- 10) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné. Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

Článek 9 **Splynutí družstevních podílů**

- 1) Jestliže člen družstva za trvání svého členství v družstvu nabude další družstevní podíl, nebo jeho část, jeho družstevní podíly splyvají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude.
- 2) Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, splyvají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby nebo osob zaniknou, pokud dohoda takového člena s touto třetí osobou nebo osobami nestanoví jinak.

Článek 10 **Přeměna členství**

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

Článek 11 **Rozdělení družstevního podílu**

- 1) Rozdělení družstevního podílu nelze ze strany družstva omezit ani vyloučit.
- 2) Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením.

- 3) Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.
- 4) Rozdělit družstevní podíl nelze, pokud v důsledku rozdělení družstevního podílu klesla majetková účast převodce nebo nabyvatele družstevního podílu v družstvu pod výši základního členského vkladu.

Článek 12

Členská práva a povinnosti

- 1) Člen družstva má v souladu s platnou legislativou a těmito stanovami právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva nebo schůze kontrolní komise se má člen právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo nebo kontrolní komise 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 informován o jejich vyřízení;
 - e) na uzavření smlouvy o nájmu bytu na základě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného příslušným orgánem družstva;
 - f) obdržet roční vyúčtování zaplacených zálohových úhrad za služby spojené s užíváním bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a interních předpisů družstva;
 - g) nahlížet do seznamu členů družstva viz Čl. 24;
 - h) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
 - i) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejíž je členem;
 - j) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
 - k) domáhat se za družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu družstva nebo splnění jejich povinností plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle § 584 a 585 ZOK;
 - l) na převedení družstevního bytu do vlastnictví, a to bez ohledu na termín, kdy o převedení bytu požádá.
- 2) Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat zákon, stanov a jiné právní a interní předpisy družstva, zejména domovní řád nebo provozní řád, předpisy o požární ochraně a rozhodnutí orgánů družstva;
 - b) uhradit zálohový další členský vklad, popřípadě doplatek dalšího členského vkladu ve stanovené výši a lhůtě;
 - c) platit nájemné a úhradu za plnění služeb poskytovaných s užíváním bytu nebo zálohy na ně;
 - d) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit poplatky za úkony ve výši stanovené interními ceníky družstva;
 - e) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši dle zákona;
 - f) řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu, řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu, chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
 - g) na základě uzavřené smlouvy o nájmu, ve lhůtě stanovené družstvem, převzít byt, v případě

- opožděného převzetí bytu nahradit družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
- h) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;
 - i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
 - j) podílet se na úhradě ztráty družstva podle rozhodnutí shromáždění delegátů do výše, která nepřesáhne trojnásobek základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů, a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný fond a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
 - k) chovat se vůči družstvu čestně a nezneužít hlasovací právo k újmě družstva;
 - l) zdržet se jakéhokoli jednání směřujícího proti oprávněným zájmům družstva a jednání, kterým by mohl poškodit dobré jméno družstva;
 - m) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Článek 13

Základní členský vklad

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad, který je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem, popř. dalšími členskými vklady.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 500,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) V případě přijetí člena za trvání družstva na základě členské přihlášky musí být základní členský vklad splacen na účet družstva před vznikem členství v družstvu.

Článek 14

Požizovací další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, bytu, a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, bytu nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu v domě, na jeho technickém zhodnocení nebo pořízení pozemku k němu příslušejícího.

- 3) Další členský vklad podle předcházejícího odstavce se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt družstevním bytem.

Článek 15

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle Čl. 14 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo podle pravidel schválených shromážděním delegátů.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.
- 3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na technické zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle Čl. 14.

Článek 16

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou 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 nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho 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, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut;
 - j) zánikem družstva bez právního zástupce.
- 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) Převodem bytu do vlastnictví člena jeho členství v družstvu nezaniká.

Článek 17

Dohoda o skončení členství

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

Článek 18

Vystoupení člena

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby 2 měsíců. Tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
- 2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
- 3) Člen, který nesouhlasí se změnou stanov družstva, může z družstva vystoupit. Člen je v takovém případě 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 z důvodu změn stanov účinná a vztah mezi 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 dle tohoto článku smí člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Článek 19

Vyloučení člena

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti;
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství;
 - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů;
 - d) po dobu alespoň 1 roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým;
 - e) zneužil seznam členů nebo byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi;
 - f) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal;
 - g) nezaplatil členský poplatek družstva ve lhůtě k tomu stanovené družstvem;

- h) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách, zejména zasahuje-li člen družstva bez zákonného důvodu do pověsti družstva nebo porušuje-li svou povinnost vyplývající ze stanov družstva.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem bytu, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
- a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména je-li po dobu delší než 3 měsíce v prodlení s úhradou nájemného, záloh nebo vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu nebo dalších plateb;
 - b) poskytl družstevní byt do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu družstva;
 - c) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
 - d) poškozujee byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem;
 - e) způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže družstvu jako pronajímateli bytu nebo osobám, které v domě bydlí;
 - f) užívá neoprávněně družstevní byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo dojednáno;
 - g) po předchozí písemné výzvě neumožnil zástupci družstva nebo jím pověřené osobě, aby provedlo instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody nebo odečet naměřených hodnot nebo prohlídku a revizi technického vybavení a zařízení bytu nebo jejich nezbytnou opravu či výměnu;
 - h) závažným způsobem porušuje povinnosti stanovené domovním řádem.
- 3) Člena, s jehož družstevním podílem není spojen nájem bytu (tzv. člen vlastník), lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud neuhradí představenstvem stanovený poplatek za administrativu a činnost spojenou s členstvím v družstvu za kalendářní rok, na který se poplatek platí, a to ani do 30. 9. daného roku.
- 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.
- 5) V písemné výstraze se uvede důvod jejího udělení, přičemž se člen upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta, která nesmí být kratší než 30 dní ode dne doručení, přičemž platí, že jakákoli písemnost, která má být podle těchto stanov doručena členovi, bývalému členovi nebo osobě, která se domnívá, že je členem družstva, se má za doručenu 3. den po jejím odeslání. Výstraha se členovi zasílá na adresu uvedenou v seznamu členů, a to do vlastních rukou.
- 6) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. Odvolání má odkladný účinek. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 7) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 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.

- 8) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů, jestliže se dopis vrátí jako nedoručen, uplatní se domněnka doručení 3. den ode dne odeslání dopisu.
- 9) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
- 10) 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 1 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.
- 11) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo nájem bytu.

Článek 20

Převod a přechod družstevního podílu

- 1) Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nemohou orgány družstva omezit nebo jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle platných právních předpisů a těchto stanov. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu.
- 2) Členství přechází na nabyvatele dnem předložení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení písemného oznámení dosavadního člena družstva o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství, podpisy všech účastníků smlouvy o převodu členství, resp. písemného oznámení a písemného souhlasu, musí být úředně ověřeny. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle těchto stanov.
- 3) Na dědice družstevního podílu přechází dnem smrti zůstavitele nájem bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu včetně práv a povinností s tím spojených. Pokud je na základě rozhodnutí soudu více dědiců, přejde družstevní podíl pouze na jednoho z nich, a to na základě dodatečné dohody dědiců nebo rozhodnutí soudu.
- 4) Při nabytí družstevního podílu z důvodu dědění je dědic družstevního podílu povinen sdělit družstvu údaje vyžadované družstvem v přihlášce za člena družstva, a to do 15 dnů od okamžiku, kdy je dědic ustanoven dědicem.
- 5) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu

vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

Článek 21

Zánik členství úmrtím

- 1) Zemře-li člen družstva a nedojde-li v tomto případě k přechodu družstevního podílu podle ustanovení Čl. 20, bodů 3 a 4 těchto stanov, zaniká členství v družstvu smrtí člena družstva.

Článek 22

Zánik členství při zániku družstva

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

Článek 23

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství v družstvu za jeho trvání vzniká bývalému členovi družstva nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl nesmí být nižší, než kolik činí částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti družstva.
- 2) Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nebydlícího člena, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, se rovná základnímu členskému vkladu;
 - b) u nájemce bytu se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu zhodnocenému o splacený úvěr (další členský vklad);
 - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt do vlastnictví) se rovná základnímu členskému vkladu.
- 3) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok, nebo jeho část, i dříve. Lhůta pro vyplacení vypořádacího podílu je 2 roky ode dne zániku členství, není-li dále uvedeno jinak. V případě člena družstva, který užívá byt dle řádně uzavřené nájemní smlouvy s družstvem a nevyklidil jej, je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení bytu. Byl-li člen družstva, který užívá byt dle řádně uzavřené nájemní smlouvy s družstvem vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 4) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen, nebo jeho dědicové, z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Jestliže v důsledku dědictví klesne členský vklad nového člena družstva pod hodnotu základního členského vkladu, vyzve družstvo písemně takového člena družstva k doplacení rozdílu ve lhůtě do 60 dnů. V případě nedoplacení rozdílu zaniká členství bez nároku na vypořádací podíl.

- 5) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 6) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

Článek 24

Seznam členů družstva

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů v zákonem stanoveném rozsahu.
- 2) Do seznamu členů se zapisuje:
 - 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 a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 3) Člen družstva oznámí a doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 4) Člen družstva má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Požaduje-li člen vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 5) Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká. Podpis člena musí být úředně ověřen.
- 9) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo to v seznamu členů vyznačí 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.

Článek 25

Ochrana osobních údajů

- 1) Družstvo zpracovává osobní údaje členů i nečlenů družstva výhradně za účelem správy domů, bytů

a nebytových prostor, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění a v souladu s Obecným nařízením o ochraně osobních údajů (GDPR).

- 2) Představenstvo je povinno zajistit ochranu zpracování osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení, ztrátě nebo jinému zneužití.

Část IV.

Pořadník a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu

Článek 26

Sestavování pořadníku

- 1) Družstvo uzavírá se svými členy smlouvy o nájmu bytu podle pořadníku sestaveného podle délky členství. Pořadník sestavuje, aktualizuje a schvaluje představenstvo.

Článek 27

Délka členství

- 1) Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.
- 2) Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.
- 3) Délka členství člena, který v témže družstvu žádá o uzavření smlouvy o nájmu jiného bytu, než který užívá, se pro účely sestavování pořadníku počítá ode dne doručení jeho žádosti o uzavření smlouvy o nájmu jiného bytu.
- 4) Délka členství člena, který převodem části členských práv a povinností převedl na jiného člena téhož družstva právo užívat byt, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne podání žádosti o uzavření smlouvy o nájmu jiného bytu.
- 5) Délka členství člena, který se stal nájemcem nebytového prostoru v případech uvedených v Čl. 8 nebo Čl. 20, se pro účely sestavování pořadníku pro uzavření smlouvy o nájmu bytu započítává ode dne přeměny členství.
- 6) Délka členství člena garážového družstva, jehož členství přešlo na stavební bytové družstvo v důsledku sloučení nebo rozdělení družstva se pro účely zařazení do pořadníku na uzavření smlouvy o nájmu bytu započítá ode dne převodu členství.
- 7) Délka členství člena, jemuž byl převeden byt do vlastnictví, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne registrace smlouvy o převodu vlastnictví.

Článek 28

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách, uzavírá nájemní smlouvu předseda představenstva se členy podle jejich pořadí v pořadníku.
- 2) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít nájemní smlouvu, se členem družstva v případech:
 - a) hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb družstva;
 - b) kdy byt, který člen v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo práva nájmu nesprávným postupem družstva;
 - c) návrhu obecního úřadu, kdy užívaný byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem;
 - d) návrhu výboru příslušné samosprávy v případě uvolnění bytu člena, který v témže domě již užívá družstevní byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí;
 - e) uvolnění bytu, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o nájem bytu zájem;
 - f) kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu vyloučením nebo výpovědí s přivolením soudu, tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva;
 - g) kdy členům, kterým dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byl pravomocně zastaven.
- 3) Nesplatí-li člen ve lhůtě stanovené ve smlouvě o dalším členském vkladu další členský vklad nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy o nájmu bytu, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Článek 29

Přenechání bytu do nájmu na dobu určitou

- 1) Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt fyzické, popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt nemá zájem žádný ze členů družstva. V tomto případě nevzniká povinnost ke splacení členského vkladu. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu se určí ve smlouvě.

Část V.

Nájem bytu

Článek 30

Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel)

přenechává svému členu (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.

- 2) Členu vznikne právo nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí o uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva;
 - b) převodem členských práv a povinností nebo převodem části členských práv a povinností;
 - c) na základě dohody o výměně bytu;
 - d) na základě zdědění členského podílu.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Článek 31

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1) Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu bytu a domu družstvem nebo společenstvím vlastníků jednotek, jestliže v domě vzniklo.
- 2) S nájemcem bytu mohou na základě jeho práva v bytě bydlet jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 3) Nájemce a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, mají právo požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 4) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů výkon jejich práv.
- 5) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 6) 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 podmínkách.
- 7) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na úklid a údržbu společných prostor domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 8) Využití bytu k podnikatelské činnosti nájemce lze pouze pro účely umístění sídla nebo místa podnikání člena – nájemce jakožto podnikatele (tj. jeho kontaktní adresy). Výjimečně lze byt využít vedle bydlení i pro účely vlastní podnikatelské činnosti, a to pouze se souhlasem družstva za

podmínky, že při výkonu této činnosti neztrácí byt svůj charakter a nedochází k omezování či narušování výkonu práv spojených s užíváním bytů ostatních nájemců. O udělení souhlasu družstva rozhoduje představenstvo družstva.

- 9) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

Článek 32

Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu

- 1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak.
- 2) Na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytů přispívají pouze nájemci bytů. Z této zálohy jsou hrazeny opravy a výměny radiátorů, vstupních dveří do bytu, elektrických, vodoinstalačních, plynových a topných rozvodů až po uzavírací armatury nebo jističe a odbočky kanalizace pro jednotlivý byt, opravy a výměny zábradlí a dlažeb balkónů a lodžii.
- 3) Na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu přispívají nájemci i vlastníci bytů. Z této zálohy jsou pak hrazeny opravy společných částí domu, jako jsou např. základy včetně izolací, svislé a vodorovné konstrukce, obvodový plášť a nosné zdivo, střecha, výplně obvodového pláště, schodiště, výtahy, chodby, rozvody tepla a teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny vč. uzavíracích armatur nebo jističů pro jednotlivé byty, společná televizní anténa, dorozumívací, měřicí a regulační technika apod.
- 4) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních předpisů. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci domu včetně společných částí domu užívaných nájemcem v domech rozdělených na jednotky rozhoduje shromáždění vlastníků nebo příslušný orgán společenství vlastníků. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do bytu, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas. Družstvo je povinno dbát o to, aby při provádění oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací v bytech, pokud možno, nedošlo ke snížení hodnoty bydlení a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce.
- 5) Nájemce je povinen písemně oznámit, bez zbytečného odkladu, družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.
- 6) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 7) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, společenství vlastníků v domě nebo osobě pověřené družstvem, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody,

jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem nebo společenstvím vlastníků v domě a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- 8) Nájemce 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 nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. V domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.
- 9) Nájemce 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 nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 10) Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl on nebo jeho právní předchůdce bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo 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, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.
- 11) Nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

Článek 33

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

- 1) Nájemce je povinen platit nájemné za užívání bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu.
- 2) Nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne představenstvo.
Ekonomicky oprávněnými náklady jsou:
 - a) splátky dlouhodobého investičního úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů a úroky z nich;
 - b) náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu;
 - c) náklady na správu družstva a domu;
 - d) náklady na pojištění domu;
 - e) daň z nemovitostí související s domem;
 - f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu;
 - g) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak shromáždění delegátů.
- 3) Celkovou výši nájemného a plateb za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání bytu nepoužije.

- 4) Nájemné i zálohy na služby spojené s užíváním bytu se hradí měsíčně, a to nejpozději do 20. dne příslušného měsíce.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem v souladu s platnou legislativou. Dlouhodobá záloha, se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do 4 měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odstavců 5 a 6 je splatný nejpozději do 3 měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci.

Článek 34 **Sleva z nájemného**

- 1) Nájemce 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 nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání bytu nebo jeho části.
- 2) Stejně právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně, nebo po delší dobu, zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.
- 4) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců ode dne, kdy nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
- 5) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady.

Článek 35 **Podnájem bytu (části bytu)**

- 1) Nájemce bytu může byt nebo jeho část přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem družstva. Souhlas družstva platí nejvýše na období 24 kalendářních měsíců ode dne jeho vydání. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti člena družstva.
- 2) Po skončení podnájmu nemá družstvo povinnost zajistit podnájemci ani osobám, které byt obývají spolu s ním náhradní podnájem či jinou formu náhradního bydlení či ubytování.
- 3) Podnájemce není oprávněn byt, ani jeho část, dále pronajímat třetí osobě.
- 4) Po dobu trvání podnájmu odpovídá za plnění povinností člena družstva dle stanov nájemce.

Článek 36

Zánik nájmu bytu

- 1) Nájem bytu zaniká:
 - a) zánikem členství nájemce bytu;
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem bytu ke dni stanovenému v dohodě;
 - c) písemnou výpovědí nájemce bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně v trvání 3 měsíců tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, činí výpovědní lhůta 3 měsíce a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena družstvu;
 - d) uplynutím doby v případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou;
 - e) převedením bytu do vlastnictví člena družstva.
- 2) Nájemce, jemuž zanikl nájem bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 3) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 4) 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.
- 5) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči nájemci právo zadržet movité věci, které má nájemce v bytě.

VI.

Soustava orgánů družstva

Článek 37

Orgány družstva

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) shromáždění delegátů;
 - b) představenstvo;
 - c) kontrolní komise;
 - d) členská schůze samosprávy;
 - e) výbor samosprávy.

Článek 38

Obecná ustanovení

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

- 2) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze osoba, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou k provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 3) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisem družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové volených orgánů družstva nárok na odměnu za výkon funkce.
- 4) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti nebo které si k rozhodování podle stanov vyhradí.
- 5) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů nebo na základě výzvy doručené všem členům orgánu podle těchto stanov.
- 6) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina zúčastněných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.
- 7) Funkční období členů volených orgánů družstva činí 5 let. Pokud 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.
- 8) Dnem zániku členství v družstvu zaniká členovi jakéhokoli orgánu družstva jeho funkce a členství v tomto orgánu.
- 9) Členové volených orgánů družstva mohou být voleni opětovně.
- 10) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 11) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgánem usnést na hlasování tajném.
- 12) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 13) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky (per rollam), jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné. Při rozhodování bez osobní účasti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu.
- 14) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání.
- 15) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 16) 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.
- 17) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 18) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 19) V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením a o zaznamenání odchylného názoru požádali.
- 20) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 21) Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva také prostřednictvím internetových stránek.
- 22) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje Volební řád SBD NH a Jednací řád SBD NH, které schvaluje shromáždění delegátů.

Článek 39

Povinnosti člena voleného orgánu

- 1) Každý člen kteréhokoliv výkonného nebo kontrolního orgánu družstva je povinen vykonávat přijatou funkci po celou dobu svého funkčního období:
 - a) s nezbytnou loajalitou k družstvu;
 - b) s potřebnými znalostmi, to znamená jednat informovaně, rozhodovat v dobré víře a v obhájitelném zájmu družstva;
 - c) s péčí, kterou by v obdobné situaci vynaložila jiná rozumně pečlivá osoba a vést o své činnosti evidenci tak, aby unesl případné důkazní břemeno, že konal s péčí řádného hospodáře.
- 2) Každý člen kteréhokoliv výkonného nebo kontrolního orgánu družstva je povinen po celou dobu svého funkčního období:
 - a) zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu;
 - b) informovat neprodleně ostatní členy orgánu o okolnostech, která mu brání v plnění povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře a současně vyvodit pro sebe z toho plynoucí důsledky;
 - c) dodržovat zákony a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva;
 - d) svědomitě pečovat o majetek družstva;
 - e) s peněžními prostředky družstva nakládat hospodárně a efektivně.
- 3) Právní jednání (úkony) družstva omezující odpovědnost členů orgánů jsou neplatná.

Článek 40

Zákaz konkurence

- 1) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva 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 činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno, pokud shromáždění delegátů s touto činností vysloví souhlas.
- 2) Ustanovení odstavce 1 tohoto článku stanov se nevztahuje na činnosti, které sice družstvo a člen představenstva družstva nebo člen kontrolní komise shodně provozují, ale současně si v nich nekonkurují.

Článek 41

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze podle zákona.
- 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 představenstva a členy a náhradníky kontrolní komise;
 - d) schvalovat smlouvu o výkonu funkce členů představenstva a kontrolní komise;
 - e) rozhodovat o výši odměny představenstva, kontrolní komise a výboru samosprávy;
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrku;
 - g) určit auditora pro ověřování účetních závěrek družstva;
 - h) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
 - i) rozhodovat o převedení zisku do nedělitelného fondu a úhradě ztráty;
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
 - k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - l) rozhodovat o přeměně družstva;
 - m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
 - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
 - o) schvalovat zprávu likvidátora a naložení s likvidačním zůstatkem;
 - p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
 - q) schvalovat zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů;
 - r) schvalovat statuty fondů;
 - s) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
 - t) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
- 3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.

- 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.

Článek 42

Svolání shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo 10% 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 10% zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna 1/3 členů představenstva, nebo kontrolní komise, nebo likvidátor družstva.
- 2) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost 10% zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do 30 dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do 30 dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo 1/3 členů představenstva. Pokud by tak neučinili do 10 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.
- 3) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost 10% zvolených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo 10% zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
- 4) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu 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.
- 5) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 6) Svolání shromáždění delegátů oznamuje představenstvo písemnou pozvánkou zaslánou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději 20 dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Se souhlasem delegáta mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu delegátů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle delegáta. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva.
- 7) 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.
- 8) K pozvánce se přikládají veškeré podklady k jednotlivým bodům programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
 - 9) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým bodům programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva. Bude-li shromáždění delegátů projednávat účetní závěrku, bude tato účetní závěrka nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění delegátů zveřejněna na informační desce družstva jako součást podkladů k pozvánce.
 - 10) Na žádost 10% 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. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu shromáždění delegátů, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech delegátů.
 - 11) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů majících dohromady nejméně nadpoloviční většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy přítomnost delegátů majících vyšší počet hlasů.
 - 12) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují nepřítomné delegáty.
 - 13) Každý delegát má 1 hlas.

Článek 43 **Funkce delegáta**

- 1) Delegáta a náhradníka delegáta volí a odvolávají samosprávy na své schůzi. O navržených kandidátech se hlasuje veřejně. Ke zvolení delegáta a náhradníka delegáta je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů přítomných členů samosprávy.
- 2) Funkční období delegáta činí 5 let.
- 3) Funkce delegáta zaniká jeho odvoláním, odstoupením, smrtí, volbou nového delegáta, nejpozději pak posledním dnem jeho funkčního období. Dnem zániku funkce delegáta před skončením funkčního období se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.
- 4) Volbou nového delegáta nezaniká mandát stávajícího delegáta tehdy, pokud je nový delegát zvolen pro následné funkční období.
- 5) Delegát smí ze své funkce odstoupit písemným prohlášením. Funkce delegáta zaniká doručením prohlášení do sídla družstva

- 6) Delegát vykonává svou funkci osobně, jedná v souladu se zájmy členů své samosprávy, ve které byl zvolen.
- 7) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
- 8) Družstvo vede seznam delegátů, do něhož zapisuje jméno a bydliště delegáta, jím sdělenou adresu pro doručování, email či telefon, den vzniku a den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu 10 let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.

Článek 44

Jednání shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nebo těchto stanov nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu bytu a práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním bytu, se shromáždění usnáší většinou přítomných delegátů.
- 3) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, se vyžaduje souhlas 3/4 všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu mají změnit tyto podmínky.
- 4) 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 2/3 členů družstva, a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň 2/3 členů zastoupených na shromáždění delegátů.
- 5) 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 3/4 všech členů družstva.
- 6) 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.
- 7) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 8) 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 takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 9) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové představenstva, členové kontrolní komise, ředitel družstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování. Představenstvo může určit další osoby, které se mohou shromáždění delegátů zúčastnit.
- 10) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se přímo dotýká 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 zaslou 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.

Článek 45 **Náhradní shromáždění delegátů**

- 1) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů samostatnou pozvánkou se stejným programem.
- 2) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň 10% všech zvolených delegátů.
- 3) K přijetí usnesení náhradního shromáždění delegátů o odvolání člena představenstva nebo kontrolní komise nebo všech členů představenstva nebo kontrolní komise, se vyžaduje souhlas delegátů zastupujících alespoň ¼ všech členů družstva.

Článek 46 **Neplatnost usnesení shromáždění delegátů**

- 1) Každý člen družstva, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do 1 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 samospráv bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem;
 - b) v jednom nebo více samosprávách, 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 samosprávy, za kterou byl zvolen.

- 3) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

Článek 47

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu družstva. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů družstva. Představenstvo plní usnesení shromáždění delegátů, není-li v rozporu s právními předpisy.
- 2) Do působnosti představenstva náleží:
- a) rozhodovat o hlavních směrech činnosti družstva;
 - b) rozhodovat o řízení samospráv a vymezovat okruh jejich působnosti;
 - c) rušit usnesení členských schůzí a výborů samospráv, pokud jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy nebo stanovami, zrušená usnesení může nahradit vlastním usnesením;
 - d) rozhodovat, případně měnit rozhodnutí samosprávy ve sporných rozhodnutích o opravě havarijního stavu budovy, případně její části nebo navýšení úvěru při nedostatečné tvorbě dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy;
 - e) určovat výši zálohy za užívání bytů a za plnění poskytovaná s užíváním bytů;
 - f) schvalovat výši mzdy a odměn řediteli družstva a odborným náměstkům;
 - g) schvalovat mimořádné odměny pro výbory samospráv;
 - h) zajišťovat zpracování řádné účetní závěrky, hodnotit výsledky činnosti družstva a předkládat je shromáždění delegátů ke schválení spolu s návrhem na převedení zisku do nedělitelného fondu nebo s návrhem na způsob úhrady ztráty;
 - i) schvalovat čerpání z nedělitelného fondu;
 - j) projednávat zprávy kontrolní komise a zprávy z kontrol provedených jinými orgány, schvalovat a zajišťovat opatření k odstranění zjištěných nedostatků;
 - k) sestavovat, aktualizovat a schvalovat pořadníky bytů;
 - l) schvalovat pronájem nebytových prostor;
 - m) stanovit výši pořizovacího dalšího členského vkladu a dodatečného dalšího členského vkladu, při dalším přidělení bytu;
 - n) rozhodovat o vyloučení člena z družstva;
 - o) vydávat organizační řád, jakož i jiné řády družstva a vnitrodružstevní předpisy, pokud jejich vydání nenáleží ve smyslu těchto stanov do působnosti shromáždění delegátů;
 - p) svolávat shromáždění delegátů a připravovat podklady pro jeho jednání;
 - q) plnit další úkoly podle těchto stanov.
- 3) Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 4) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

- 5) K právnímu jednání, jímž dochází k jakékoli dispozici s nemovitým majetkem družstva (vyjma bezúplatného převodu jednotky do vlastnictví člena družstva), nebo finančními prostředky družstva v hodnotě vyšší než 100.000,- Kč, je vždy potřeba předchozího souhlasu představenstva.
- 6) Představenstvo má 7 členů a 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí určeného při jejich volbě, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 7) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 8) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 9) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 10) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
- 11) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 12) Členové představenstva a náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 13) Člen představenstva nesmí být členem statutárního nebo kontrolního orgánu společenství vlastníků jednotek.
- 14) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu představenstva.
- 15) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popřípadě pověřený člen představenstva, pozvánkou zaslánou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze představenstva. Pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání. K pozvánce se přikládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 16) 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.
- 17) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 18) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutí se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou

členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.

- 19) Členové družstva nebo pracovníci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to v obchodním styku obvyklé.
- 20) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické a právnické osoby.

Článek 48 Předseda představenstva

- 1) Předsedovi představenstva přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
 - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami;
 - c) samostatně právně jednat za družstvo vůči zaměstnancům.

Článek 49 Organizování práce představenstva

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva:
 - a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
 - b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o prizvání 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;
 - e) je povinen zařadit na nejbližší schůzi představenstva projednání a přijetí rozhodnutí o dispozici s nemovitým majetkem (vyjma bezúplatného převodu jednotky do vlastnictví člena družstva), nebo finančními prostředky družstva v částce vyšší než 100.000,- Kč. Současně je povinen o této skutečnosti informovat kontrolní komisi.

Článek 50 Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva:
 - a) podle schválených pořadníků v souladu s ustanovením Čl. 28 a 30 uzavírá nájemní smlouvy;
 - b) rozhoduje o změně nebo zrušení rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy;
 - c) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle Čl. 35;
 - d) uzavírá se členem – nájemcem bytu dohodu o zániku nájmu podle ustanovení Čl. 36;
 - e) uzavírá smlouvy o přenechání bytu do nájmu na dobu určitou podle Čl. 29;
 - f) uzavírá nájemní smlouvy.
- 2) O bytových záležitostech rozhoduje předseda představenstva nejdéle do 30 dnů od data jejich podání.
- 3) O své činnosti podle odstavce 1 a 2 informuje předseda představenstvo.

Článek 51

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise vždy na svém nejbližším zasedání projedná přijetí či nepřijetí rozhodnutí představenstva o dispozici s nemovitým majetkem družstva (vyjma bezúplatného převodu jednotky do vlastnictví člena družstva) nebo finančními prostředky družstva v částce vyšší než 100.000,- Kč.
- 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.
- 5) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 6) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 7) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.
- 8) Kontrolní komise má 5 členů a 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle pořadí určeného při jejich volbě, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 9) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 10) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 11) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat kontrolní komise, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce 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 příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 12) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
- 13) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 14) Členové kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.

- 15) Člen kontrolní komise nesmí být členem statutárního nebo kontrolního orgánu společenství vlastníků jednotek.
- 16) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
- 17) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, pozvánkou zaslánou všem členům kontrolní komise alespoň 7 dní před konáním schůze. Pozvánka může být zaslána na adresu členů kontrolní komise v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání. K pozvánce se přikládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze.
- 18) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za 3 měsíce.
- 19) Kontrolní komise projednává závěry provedené kontroly bez zbytečného odkladu na svém nejbližším zasedání.
- 20) 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. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 21) O průběhu jednání kontrolní komise a o jeho rozhodnutí se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.
- 22) Pověření členové kontrolní komise se mohou zúčastnit jednání všech orgánů družstva.

Článek 52 **Samospráva**

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva, ve které se organizují členové bytového družstva zejména za účelem efektivního výkonu svých členských práv a povinností.
- 2) Úkolem samosprávy je aktivizovat členy družstva a umožňovat jim přímou účast především na správě společných částí domu, jejich údržbě, opravách, modernizacích a rekonstrukcích.
- 3) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou:
 - a) členská schůze;
 - b) výbor samosprávy.
- 4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

Článek 53
Pravidla pro vytváření a rušení samospráv
a zařazování členů družstva do nich

- 1) Samospráva se zřizuje rozhodnutím představenstva, které stanoví počet samospráv a okruh jejich působnosti.
- 2) Členy samosprávy jsou všichni členové družstva – nájemci či vlastníci bytů, kteří jsou součástí příslušného hospodářského střediska.
- 3) Člen družstva je členem té samosprávy, do jejíhož okruhu působnosti patří byt, jehož je nájemcem nebo vlastníkem. Z tohoto důvodu může být členem i více než jedné samosprávy.
- 4) Nebydlící členové družstva vytvářejí samostatnou samosprávu.
- 5) Klesne-li spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu v okruhu působnosti samosprávy pod 10% a současně je samospráva nefunkční, pak tato samospráva zaniká.
- 6) Samospráva rovněž zaniká v případě, že počet členů družstva v okruhu její působnosti klesne pod 3.
- 7) Dnem zániku samosprávy podle odstavců 5 a 6 se rozumí den zjištění rozhodných skutečností správou družstva.

Článek 54
Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva;
 - b) projednává návrhy plánu oprav společných částí domu, včetně způsobu financování;
 - c) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu 3 až 7;
 - d) projednává zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti;
 - e) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů:
 - samosprávy, které mají do 80 členů, volí 1 delegáta
 - samosprávy, které mají 81 a více členů, volí 2 delegáty
 - samosprávy garáží, které mají do 100 členů, volí 1 delegáta
 - samosprávy garáží, které mají 101 a více členů, volí 2 delegáty
 - samospráva nebydlících volí 1 delegáta
 - f) projednává zprávu delegáta o výkonu jeho funkce na shromáždění delegátů.
- 3) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 4) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) 1/3 všech členů samosprávy;
 - b) představenstvo družstva;
 - c) delegát samosprávy.

- 5) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odstavce 4 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 6) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně 8 dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na domovních nástěnkách ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.
- 7) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
- 8) 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 10% členů samosprávy, byla-li tato možnost uvedena na původní písemné pozvánce či oznámení. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení se v takovém případě vyžaduje souhlas 2/3 přítomných členů.
- 9) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy; v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 10) Člen družstva se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 11) Člen, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Členskou schůzi pouze jedné samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů a pouze v jedné samosprávě může sám delegáta volit.
- 12) Právo účasti na členské schůzi samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé (společní členové). Přísluší jim společně 1 hlas.
- 13) O všech záležitostech spadajících do působnosti členské schůze samosprávy může být rozhodováno mimo zasedání. Výbor samosprávy, nebo pověřený zástupce družstva, vhodí návrh rozhodnutí do poštovních schránek členů samosprávy nebo jej zašle na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen samosprávy vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí 15 dnů od doručení návrhu členu samosprávy. Lhůta pro doručení korespondenčního hlasovacího lístku je stanovena konkrétním datem. Člen samosprávy se hlasování účastní tak, že na návrhu rozhodnutí zřetelně vyjádří svůj hlas tím, že zakřížkuje jednu z možností (Pro – Proti – Zdržel se). Návrh rozhodnutí opatří datem, podepíše a doručí zpět výboru nebo družstvu, a to elektronicky, poštou nebo osobně vhozením do poštovní schránky předsedy výboru samosprávy nebo družstva. Pokud návrh rozhodnutí člen nedoručí zpět, platí, že s návrhem rozhodnutí nesouhlasí. Jakákoli doplnění vyjádřená na návrhu rozhodnutí, se považují za vyjádření nesouhlasu s návrhem rozhodnutí. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech členů samosprávy. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž uplynul poslední den lhůty stanovené pro doručení návrhu rozhodnutí. Předseda výboru samosprávy nebo družstvo oznámí výsledek hlasování v písemné formě, a to vyvěšením na domovní nástěnce nebo elektronicky.

Článek 55

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.
- 2) Výbor samosprávy zejména:
 - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy;
 - b) sleduje technický stav objektů příslušného hospodářského střediska a upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování;
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušného hospodářského střediska a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy;
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy;
 - e) navrhuje plán oprav příslušného hospodářského střediska a po jeho projednání s družstvem jej předkládá ke schválení členské schůzi samosprávy;
 - f) zajišťuje plnění rozpočtu hospodářského střediska, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování;
 - g) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
 - h) vystavuje písemné objednávky na provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování;
 - i) formou zápisů informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
 - j) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činnostmi a celkovým stavem družstva.
- 3) Výbor samosprávy se volí ze členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 4) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 5) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 6) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru informováni obvyklým způsobem nejméně 3 dny před jeho konáním.
- 7) Je-li při volbách výboru zvolen pouze jeden člen samosprávy, vykonává tento člen jako předseda samosprávy působnost výboru samosprávy dle těchto stanov.
- 8) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka družstva. Náklady s tím spojené se hradí k tíži hospodářského střediska příslušné samosprávy.

Článek 56

Pomocné orgány

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou vykonávat působnost orgánu, který je ustavil.
- 2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.

- 3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenování orgánem, který je zřídil.
- 4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.
- 5) Členům pomocných orgánů může být za výkon funkce přiznána finanční odměna.

Článek 57

Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo představenstvo nebo zmocněnec, kterým je osoba pověřená představenstvem nebo prokuristou.
- 2) Představenstvo, prokurista nebo pověřený zmocněnec, jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

Článek 58

Řízení běžné činnosti družstva

- 1) Běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel družstva, který je jmenován a odvoláván představenstvem.
- 2) Vztahy mezi představenstvem družstva a ředitelem družstva, v oblasti výkonu pravomocí a kompetencí, upravuje organizační řád družstva schvalovaný jeho představenstvem.

Část VII.

Hospodaření družstva

Článek 59

Financování činnosti družstva

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, případně z jiných zdrojů.
- 2) Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.

Článek 60

Bytové hospodářství

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je hospodářské středisko, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá hospodářská střediska jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
- 2) Činnost hospodářského střediska se financuje zejména z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
- 3) Zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním bytu družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených shromážděním delegátů.

Článek 61

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby aj.) získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených členy - nájemci bytů, z odměn od vlastníků bytů a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu a pozemku podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů a z finančních výnosů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo hospodářského střediska.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zisk po zdanění použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k úhradě ztráty z minulých let, k přidělení do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - a) z nedělitelného fondu;
 - b) z fondu dalších členských vkladů (dodatečných) evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu);
 - c) rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených zdrojů;
 - d) ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů;
 - e) kombinací výše uvedených způsobů.

Článek 62

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří tyto fondy:
 - a) základní kapitál;
 - b) nedělitelný fond;
 - c) fond družstevní výstavby;
 - d) dlouhodobá záloha na opravy a údržbu společných částí domu;
 - e) dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytů;
 - f) fond dalších členských vkladů.

- 2) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.

Článek 63 **Základní kapitál**

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se zvyšuje, respektive snižuje, přijetím nových členů, respektive skončením jejich členství v družstvu.
- 3) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Článek 64 **Nedělitelný fond**

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření.
- 2) Nedělitelný fond lze použít na:
 - a) úhradu ztráty ostatního hospodaření;
 - b) krytí vad panelové technologie;
 - c) slevy z nájmu;
 - d) opravy venkovní části vodovodních a kanalizačních přípojek pro družstevní objekty;
 - e) zpracování chybějící dokumentace družstevních objektů;
 - f) úhradu nákladů na likvidaci zařízení, které bylo legálně zřízeno na objektech družstva, a které se stalo postupem doby nadbytečné a jeho majitel (externí) zanikl.
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Článek 65 **Fond družstevní výstavby a fond dalších členských vkladů**

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu a příspěvků jiných právnických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu s tím, že tyto prostředky lze použít na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou.
- 2) Zdroje fondu družstevní výstavby se použijí na částečnou úhradu při převodu družstevních bytů do vlastnictví nájemce bytu podle platných předpisů.
- 3) Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých hospodářských středisek.
- 4) Fond dalších členských vkladů se tvoří z peněžitého osobního a věcného plnění na další členský vklad, případně aktivací splaceného úvěru poskytnutého na družstevní výstavbu s tím, že tyto prostředky lze použít na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, k vrácení dalších členských vkladů při zániku členství, respektive uvolnění bytu.
- 5) Zdroje fondu dalších členských vkladů se použijí na částečnou úhradu při převodu bytu do vlastnictví nájemce bytu podle platných předpisů.

- 6) Fond dalších členských vkladů se eviduje podle jednotlivých hospodářských středisek a v rámci nich podle jejich členů.

Článek 66

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu

- 1) Dlouhodobé zálohy se dlouhodobě vytvářejí pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného nebo poplatků hrazených vlastníky bytů.
- 2) Dlouhodobé zálohy se rozpouštějí ve výši účtovaných externích a vnitropodnikových nákladů na opravy a údržbu bytového fondu.
- 3) Nevýčerpané dlouhodobé zálohy se převádějí do příštího roku.
- 4) Dlouhodobé zálohy se evidují podle jednotlivých hospodářských středisek a lze je použít jen pro příslušné hospodářské středisko.

Část VIII.

Zrušení a likvidace družstva

Článek 67

Obecná ustanovení

- 1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.
- 2) 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) Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.
- 6) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže družstvo:
 - a) porušuje závažným způsobem ustanovení Zákona o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů, o hospodaření se svým majetkem;
 - b) provozuje činnost, která je v rozporu se zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.

- 7) V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.
- 8) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
- 9) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
- 10) 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.
- 11) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
- 12) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 13) 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.
- 14) Každý člen družstva, nebo jiná oprávněná osoba, může do 3 měsíců ode dne konání shromáždění delegátů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromáždění delegátů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty 3 měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu, nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.

Článek 68

Sloučení, splynutí, rozdělení družstva

- 1) Usnesení shromáždění delegátů o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení obchodního jmění, které na něj přechází. Při rozdělení družstva shromáždění delegátů určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezmou na zřetel oprávněné zájmy jednotlivých členů družstva.
- 2) Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do veřejného rejstříku.
- 3) Při sloučení družstva s jiným družstvem, jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímací družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z veřejného rejstříku.
- 4) Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy byla tato družstva zapsána do veřejného rejstříku.
- 5) Ve veřejném rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splynutím nebo družstev vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k témuž dni.

Článek 69

Převod části majetku družstva

- 1) Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 2) Souhlas podle odstavce 1 musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
- 3) Odstavce 1 a 2 se nepoužijí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.
- 4) Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň 2/3 členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
- 5) Souhlas podle odstavce 4 musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Část IX.

Společná ustanovení

Článek 70

Odvolání proti rozhodnutí orgánů družstva

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Proti rozhodnutím orgánů družstva lze podat odvolání. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná dnem následujícím po doručení rozhodnutí, není-li jinde stanovami určeno jinak.
- 3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do 3 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.
- 5) Představenstvo může o odvolání rozhodnout samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Článek 71

Podněty členů

- 1) O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do 60 dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

Článek 72

Doručování

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

Článek 73

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, případně 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 15

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 1 rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Článek 74 **Správa cizích nemovitostí**

- 1) Družstvo rovněž provádí ekonomickou a technickou správu cizích nemovitostí.
- 2) Při výkonu správy cizích nemovitostí družstvo respektuje odlišnosti dané organizační a právní formou vlastníka nemovitostí a řídí se jeho pokyny, pokud nejsou v rozporu s obecně právními předpisy.
- 3) Správa cizích nemovitostí je účetně oddělena od ostatního hospodaření družstva.
- 4) Družstvo nesmí použít vlastní finanční prostředky k úvěrování provozu cizích nemovitostí.
- 5) Prostředky svěřené ke správě cizích nemovitostí nesmí použít k financování vlastní činnosti, to neplatí pro tu část prostředků, která je v platbách určena jako odměna za správu.

Článek 75 **Družstevní byty v objektech pod cizí správou**

- 1) Členové družstva – nájemci bytů v objektech pod cizí správou mají stejné postavení jako členové – nájemci bytů ve správě družstva.
- 2) Pro provoz a financování takových bytů platí stejná pravidla jako pro byty ve správě družstva s výjimkami nebo omezeními vyplývajícími ze zákona nebo z rozhodnutí statutárního orgánu SVJ, zejména při stanovení úhrad na provoz a opravy domu, provádění oprav nebo modernizace objektu.
- 3) V rámci družstva správa těchto bytů spadá do bytového hospodaření družstva.
- 4) Nájemce bytů ve vlastnictví družstva u cizího správce zastupuje družstvo prostřednictvím představenstva, prokuristy, případně pověřených zaměstnanců. Zaměstnanec musí být k takovému zastupování zmocněn a se zmocněním musí souhlasit.
- 5) Družstvo je povinno při zastupování těchto členů – nájemců bytů jednat stejně jako u členů bydlících v bytech ve správě družstva.
- 6) Nájemci těchto bytů hradí nájemné v souladu s obecně platnými předpisy. Nájemné zahrnuje všechny položky uplatňované u ostatních bytů a je stanoveno podle stejných zásad s výjimkou těch, které uplatní statutární orgán SVJ v souladu s platnými předpisy.
- 7) Družstvo je povinno použít nájemné přijaté od členů v těchto objektech pouze na úhradu svých pohledávek a ostatní položky předpisu zaslat příslušnému statutárnímu orgánu SVJ, a to bez zbytečného odkladu.

Článek 76

Byty v družstevních domech převedené do vlastnictví

- 1) Práva a povinnosti vlastníka jednotky vyplývající z vlastnictví jednotky upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
- 2) Vlastník jednotky v družstevním domě je dále povinen dodržovat všechny interní předpisy družstva, jako je např. Domovní řád, Požární řád a další.
- 3) Vlastník jednotky je povinen měsíčně hradit „Rozpis výše příspěvku vlastníka jednotky na správu domu a pozemku a rozpis výše záloh na plnění spojená s užíváním byt (služby)“, vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním jednotky a další platby.
- 4) Správa do vzniku SVJ, je zajišťována na základě „Smlouvy o zajišťování správy společných částí domu“, kterou družstvo uzavřelo s vlastníkem jednotky.

Článek 77

Nebytové prostory

- 1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů, včetně ustanovení o pořadnících, o vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu nebytového prostoru a o právech a povinnostech nájemců nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.
- 2) Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen pro jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.
- 3) Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů družstva upravuje zvláštní předpis.

Článek 78

Přechodná a závěrečná ustanovení

- 1) Pokud není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
- 2) Funkční období členů volených orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí až po uplynutí doby stanovené dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.

Článek 79

Účinnost stanov

- 1) Stanovy Stavebního bytového družstva Nová huť se mění tímto novým zněním, které schválilo shromáždění delegátů dne 2. 6. 2022 a nabývají účinnosti dnem 2. 6. 2022.