

Stanovy

Stavebního bytového družstva v Hranicích

Č Á S T I

Základní ustanovení

Čl. 1

Firma přijala název „Stavební bytové družstvo v Hranicích“ a má sídlo:

28. října 565, Hranice I-Město, 753 01 Hranice 1

Čl. 2

1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatřovat si společnou činností a společnými prostředky byty, hospodařit s nimi, a tak se podílet na uspokojování bytových potřeb svých členů.

2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

3) Družstvo je společenství rovnoprávných osob, jejichž vzájemný vztah upravují tyto stanovy.

Č Á S T II

Činnost družstva

Čl. 3

1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami, na jejich správě a provozu a na ostatním majetku družstva.

2) Předmětem činnosti družstva je především organizování přípravy a provádění výstavby, provoz bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.

Družstvo zejména:

a) staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů v družstevních domech, jakož i výstavbu nebytových prostor, které pronajímá svým členům;

b) staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů a nebytových prostor do vlastnictví svých členů, příp. jiných osob;

c) přiděluje družstevní byty a nebytové prostory svým členům a uzavírá smlouvy o nájmu;

- d) provádí, popřípadě zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů pro své členy, případně i pro jiné osoby;
- e) poskytuje, popřípadě zabezpečuje plnění spojené s bydlením pro své členy, případně i pro jiné osoby;
- f) vykonává i jiné činnosti schválené představenstvem družstva;
- g) provádí správu nemovitostí v oblasti organizační a ekonomické;
- h) provádí činnost účetních poradců, vedení účetnictví;
- i) provádí vodoinstalatérství, topenářství;
- j) vykonává i další činnosti v souladu s živnostenským oprávněním;

ČÁST III. **Členství v družstvu**

Čl. 4 **Vznik členství**

- 1) Za člena družstva může být přijat zletilý občan s trvalým pobytem na území České republiky. Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodu dědění nebo v případech uvedených v čl. 17 a čl. 59.
- 2) Za člena družstva nemusí být přijat občan, jemuž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 25.

Čl. 5

- 1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky a připojeného dokladu o zaplacení zápisného 300,- Kč a základního členského vkladu 200,- Kč.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Rozhodnutí musí být členu oznámeno doporučeným dopisem. Zamítavá rozhodnutí musí obsahovat odůvodnění a poučení o právu podat odvolání.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad občanu, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

Čl. 6

Přechod a převod členství

- 1) Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl. Členem družstva z titulu dědění se může stát i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na fyzickou osobu.
- 3) Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.
- 4) Členství přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 7

Společné členství manželů

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru, vznikne se společným nájmem bytu nebo nebytového prostoru i společné členství manželů v družstvu.
- 2) Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manželé i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 6.
- 3) Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Právo společného nájmu nebytových prostor, a tedy ani společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů.
- 4) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

Čl. 8

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

Čl. 9

Splynutí členství

1) Jestliže člen získá v témže družstvu další členství, např. z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev a převodu části majetku, vyzve družstvo člena, aby provedl některou z dispozic s členstvím podle čl. 17 a 18. Jestliže člen nevykoná tuto dispozici do třech měsíců od výzvy družstva, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jedině.

2) Z důvodů uvedených v odst. 1 splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.

3) Při splnutí členství podle odst. 1 a 2 platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splnutého členství zůstávají členovi zachovány.

Čl. 10 **Přeměna členství**

K přeměně členství dochází v těchto případech:

a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich v příp. uvedeném v čl. 27;

b) samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném v čl. 24 odst. 2 mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele;

c) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemníků družstevního bytu, se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů;

d) samostatné členství nájemníka družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů;

e) společné členství manželů se převedením bytu do vlastnictví mění na samostatné členství jednoho z nich a to na základě dohody společných členů;

Čl. 11 **Rozdělení členství**

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

Čl. 12 **Členská práva a povinnosti**

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů;
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům;
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje;
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován;
- e) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru), splatí-li členský podíl na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené.
U svépomocné výstavby vzniká členu toto právo úhradou splatné peněžní částky členského podílu a uzavřením písemné smlouvy o jiném plnění. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do třiceti dnů po vzniku práva na přidělení bytu.
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části a na základě dohody o výměně bytu;
- g) na přidělení bytu (nebytového prostoru) určeného do vlastnictví zaplacením splatné peněžní částky členského podílu a uzavřením písemné smlouvy o výstavbě;
- h) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných služeb s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených shromážděním delegátů;

Čl. 13

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) uhradit zálohový členský podíl, popřípadě doplatek členského podílu ve výši a lhůtě stanovené představenstvem;
- c) platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo zálohy na ně na základě písemného oznámení;
- d) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit poplatky za úkony ve výši určené představenstvem;
- e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společně

prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru);

f) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené představenstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která vznikne opožděným převzetím bytu;

g) oznamovat družstvu včas změny, týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu;

h) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru);

i) přispívat na úhradu schodku střediska bytového hospodářství;

j) podílet se na úhradě ztráty z ostatního hospodaření;

k) plnit usnesení členské schůze nebo výboru samosprávy v oblasti životního prostředí, péče o družstevní majetek, hospodárnosti bydlení a slušného občanského soužití a podřídit se přijatým opatřením;

Čl. 14

Majetková účast člena družstva

1) Majetková účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, členský podíl a případná majetková účast člena na podnikání družstva.

2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 200,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Čl. 15

Členský podíl

1) Členským podílem je majetková účast člena na družstevní výstavbě převyšující základní členský vklad. Členský podíl se neodepisuje.

2) Zálohovou výši členského podílu určí představenstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (nebytový prostor), který byl členovi přidělen, snížené o ostatní zdroje, o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, případně o jiné zdroje financování družstevní výstavby.

3) Člen je povinen zaplatit zálohový členský podíl před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené představenstvem. Tato část členského podílu se skládá ze základního členského vkladu a dalšího peněžního případně jiného plnění ve výši připadající na družstevní byt (nebytový prostor), který má být členovi předán do

nájmu. Jiné než peněžní plnění na členský podíl spočívá v hodnotě práce, příp. v hodnotě věcného plnění při svépomocné výstavbě. Rozsah této části členského podílu je určen smlouvou o jiném plnění na členský podíl, uzavřenou mezi družstvem a členem. Členský podíl může mít formu nepeněžitého vkladu, o jehož způsobu ocenění rozhodne představenstvo družstva.

4) V případě nutnosti zvýšit zálohu na členský podíl je člen povinen zvýšení členského podílu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným představenstvem.

5) Po dokončení výstavby vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření stavby rozdělí představenstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) a rozhodne o konečné výši členského podílu.

6) S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (nebytové prostory) a s rozhodnutím o konečné výši členského podílu seznámí družstvo člena nejpozději do šesti měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši členského podílu oznámí družstvo členovi doporučeným dopisem. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat, odvolání však nemá odkladný účinek. Nedoplatek členského podílu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí, pokud představenstvo nerozhodne jinak. V této lhůtě je družstvo také povinno uhradit členovi případný přeplatek členského podílu. Při svépomocné družstevní výstavbě vypořádá družstvo se členem i hodnotu jiného plnění na členský podíl.

7) Doklad o rozdělení nákladů a zdrojů financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) zašle družstvo na vědomí výboru samosprávy.

8) Obdobně jako v odstavcích 2-7 se postupuje při financování technického zhodnocení domu, případně pořízení pozemku členským podílem.

Čl. 16

Členský podíl uvolněného bytu

1) Před uzavřením nájemní smlouvy k uvolněnému bytu (nebytovému prostoru) určí představenstvo výši členského podílu.

Čl. 17

Převod členských práv a povinností

1) Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

2) Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Pro uzavření smlouvy použijí obě strany formuláře vydaného pro ten účel družstvem.

3) Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Družstvo však oznámení a souhlas přijme jen tehdy, budou-li mít základní náležitosti smlouvy o převodu podle odst. 2.

Čl. 18

Převod částí členských práv a povinností

1) Člen může převést část svých členských práv a povinností za podmínek uvedených v čl. 17 na jiného člena družstva v případech:

a) kdy člen - nájemce družstevního bytu z důvodu dědění, sloučení družstev nebo převodu části majetku družstva získal právo na přidělení jiného bytu v témže družstvu nebo právo takový byt užívat;

b) kdy člen - nájemce družstevního bytu získal právo na přidělení jiného bytu v družstvu;

c) kdy člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) převádí část členských práv a povinností týkající se bytu nebo nebytového prostoru;

2) Předseda dá souhlas ke vzájemnému převodu částí členských práv a povinností mezi členy téhož družstva v případech, kdy předmětem převodu jsou práva a povinnosti týkající se bytů, z nichž alespoň u jednoho dosud nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy. Usnesení předsedy musí být členům doručeno doporučeným dopisem.

Čl. 19

Odstoupení ze svépomocné výstavby

1) Člen může odstoupit od smlouvy o jiném plnění na členský podíl. Odstoupením se ruší smlouva o jiném plnění na členský podíl a členovi zaniká právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu (nebytového prostoru). Ostatní členská práva zůstávají členovi zachována.

2) Družstvo může rozhodnutím předsedy na základě návrhu členské schůze samosprávy nebo na základě vlastního zjištění (s přihlédnutím k vyjádření členské schůze samosprávy) odstoupit od smlouvy o jiném plnění na členský podíl, jestliže člen:

a) neplní přijaté závazky ze smlouvy o jiném plnění na členský podíl;

b) trvale porušuje pracovní kázeň nebo vykazuje bez viny družstva neuspokojivé pracovní výsledky;

c) zavinil, že družstvu při svépomocné výstavbě vznikla značná škoda nebo podstatné zdržení výstavby;

3) O odstoupení družstva od smlouvy o jiném plnění na členský podíl může předseda rozhodnout:

a) v případech uvedených v odst. 2 písm. a) a b) jen dal-li členu výstrahu doporučeným dopisem a člen ji v dané lhůtě nerespektoval;

b) v případě uvedeném v odst. c) jen vyzval-li členu doporučeným dopisem k náhradě způsobené škody a člen této výzvě v dané lhůtě nevyhověl;

4) Rozhodnutí předsedy o odstoupení od smlouvy o jiném plnění na členský podíl musí být členu doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí může člen podat písemné odvolání k představenstvu. Odvolání má odkladný účinek.

Čl. 20

1) V důsledku zániku smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí má člen nárok na vrácení peněžní části členského podílu snížené o základní členský vklad a na úhradu hodnoty jiného plnění na členský podíl.

2) Nárok členu na vrácení částky členského podílu (s výjimkou částky rovnající se základnímu členskému vkladu), jakož i nárok na úhradu věcného plnění vzniká dnem následujícím po zániku smlouvy o jiném plnění na členský podíl na základě oznámení členu nebo dnem následujícím po marném uplynutí lhůty k podání odvolání proti rozhodnutí o zániku smlouvy o jiném plnění na členský podíl anebo dnem následujícím po doručení rozhodnutí o zamítnutí odvolání.

3) Člen má nárok na vyúčtování hodnoty osobního plnění do jednoho roku po finančním vypořádání stavby a na její úhradu do třiceti dnů ode dne, kdy byl s vyúčtováním seznámen. Družstvo může ten nárok uspokojit i dříve, není-li pochyb o finančním výsledku příslušné stavby.

4) Při výplatě peněžní částky členského podílu a hodnoty jiného plnění na členský podíl má družstvo právo na započtení svých splatných pohledávek vůči členu.

5) Osobní a věcné plnění musí být specifikováno ve smlouvě před započtením výstavby.

Čl. 21

Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká:

a) dohodou;

b) vystoupením;

c) smrtí členu, pokud jeho členství nepřejde na dědice;

d) vyloučením;

e) zánikem družstva likvidací;

- f) prohlášením konkurzu na majetek člena;
- g) zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena;
- h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností;
- i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností;
- j) jiným způsobem stanoveným zákonem;

2) Jestliže byl zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje; jestliže již družstvo vyplatilo jeho vypořádací podíl, musí jej do 2 měsíců od zrušení konkurzu družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

Čl. 22

Dohoda

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

Čl. 23

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit na základě písemné odhlášky. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné odhlášky člena družstvu.
- 2) Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí družstvu do jednoho týdne po usnesení shromáždění delegátů. Nárok na vypořádací podíl je povinný uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
- 3) Odhlášku může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 24

Úmrtí člena

- 1) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

2) Náležely-li zůstaviteli dva nebo více členských podílů v jednom a též družstvu, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popř. společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

Čl. 25 **Vyloučení**

1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:

a) závažným způsobem nebo opětovně porušuje své členské povinnosti určené zákonem, stanovami nebo rozhodnutím orgánů družstva;

b) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda, nebo trpí, aby se majetek družstva takto užíval;

c) sám, nebo ti, kdo s ním bydlí nebo se v jeho bytě zdržují, hrubým způsobem porušují zásady slušnosti a domovního řádu;

d) neplatí nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru) a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) po dobu delší než tři měsíce;

e) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva;

f) po převodu bytu do vlastnictví nezaplatil ve lhůtě stanovené představenstvem základní členský vklad podle čl. 14.;

2) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do tří měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

3) Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm. b) a e) předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.

4) O vyloučení podle odst. 1 písm. a) až d) může představenstvo rozhodnout, jen dalo-li členu výstrahu doporučeným dopisem a člen upozornění v dané lhůtě nerespektoval. Tato lhůta činí v případě uvedeném v odst. 1 písm. d) patnáct dnů od doručení výstrahy.

5) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit; členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi.

6) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení má právo podat člen odvolání k shromáždění delegátů. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne,

kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká. Odvolání má odkladný účinek

7) Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí shromáždění delegátů o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nebo jestliže nebylo řádně svoláno, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nejpozději ale do jednoho roku od jeho konání, zaniká.

8) Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 7, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat návrh do tří měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání shromáždění delegátů.

Čl. 26

Likvidace družstva

Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 27

Zánik společného členství manželů

1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:

a) smrtí jednoho z manželů;

b) dohodou rozvedených manželů;

c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytových prostor) rozvedenými manželi;

2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

3) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.

4) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva,

vyločením, zánikem družstva po ukončení likvidace a jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 28

Majetkové vypořádání

1) Zánikem členství podle čl. 21 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena družstva. U nebydlicího člena se rovná výplatě základního členského vkladu. U nájemce družstevního bytu při zániku jeho členství se vypořádací podíl rovná výplatě základního členského vkladu a členského podílu. Do vypořádacího podílu může případně patřit i další majetková účast člena na podnikání družstva.

2) Vypořádací podíl družstvo vyplatí nejpozději do 30. června roku následujícího po roce, v němž členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok, nebo jeho část po předchozím souhlasu představenstva i dříve.

3) Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění a předání vyklizeného bytu (nebytového prostoru) družstvu.

4) Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vyplatí družstvo vypořádací podíl snížený o základní členský vklad do 30. června roku následujícího po roce, v němž po zániku nájmu přestal člen byt užívat a vyklizený jej předal družstvu.

5) Kromě nároku na vypořádací podíl nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

6) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu a případné částky na úhradu zálohových částek.

7) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím anebo výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

8) Při převodu bytu do vlastnictví nájemce nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. V případě, že po převodu bytu do vlastnictví zaplatí vlastník družstvu základní členský vklad a jeho členství bude trvat dále, rovná se vypořádací podíl při zániku takového členství výplatě základního členského vkladu.

Čl. 29

Členská evidence

1) Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. Základní členskou evidenci tvoří kniha členů a členské spisy. Družstvo může vést členskou evidenci pomocí výpočetní techniky.

2) Do knihy členů zapisuje družstvo všechny své členy s uvedením údajů umožňujících identifikaci člena a data vzniku členství. Členům družstva vydává doklad o členství.

3) Členský spis tvoří soubor dokladů vyplývajících z členského vztahu a korespondenci se členem.

4) Družstvo umožní tomu, kdo prokáže právní zájem, aby do členské evidence nahlédl.

5) Člen má právo nahlížet do svého členského spisu.

6) V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

Článek 30, 31, 32 se ruší

ČÁST IV.

Pořadníky a přidělování bytů

Čl. 33

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 přidělení jiného bytu, než který užívá nebo jiného nebytového prostoru, se pro účely sestavování pořadníku počítá ode dne doručení jeho žádosti o přidělení jiného bytu (nebytového prostoru). Obdobně se postupuje v případě, kdy člen - nájemce družstevního bytu tento byt družstvu vrátí, ale zůstane dále členem družstva; délka členství se počítá ode dne podání žádosti o přidělení jiného bytu.

4) Délka členství člena, který převodem části členských práv a povinností převedl na jiného člena téhož družstva nájem bytu, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne podání žádosti o přidělení bytu.

5) Délka členství člena, který se stal nájemcem nebytového prostoru v případech uvedených v čl. 27 odst. 3 se pro účely sestavování pořadníku pro přidělení 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 přidělení bytu započítá ode dne převodu členství.

7) Délka členství člena, jemuž byl převeden byt do vlastnictví, se pro účely sestavení pořadníku počítá ode dne registrace smlouvy o převodu bytu do osobního vlastnictví.

Čl. 34

Sestavení pořadníku

Družstvo přiděluje svým členům byty (nebytové prostory) podle pořadníku sestaveného podle délky členství. U svépomocné výstavby přihlédne též k potřebám stavby.

Čl. 35

Družstvo sestavuje pořadníky podle druhů a forem výstavby a v takovém rozsahu, aby v době jejich platnosti mohly být podle nich přiděleny všechny byty získané novou výstavbou, nebo které se v době jejich platnosti uvolní.

Čl. 36

1) Návrh pořadníku předloží představenstvo k připomínkám nejpozději jeden měsíc před jeho předložením ke schválení. O zveřejnění vyrozumí družstvo členy družstva způsobem v družstvu obvyklým. Návrh pořadníku musí být přístupný členům nejméně po dobu patnácti dnů. V této době mohou členové podávat své připomínky.

2) Pořadník schvaluje představenstvo družstva, které také stanoví dobu jeho platnosti.

3) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

4) Způsobem v družstvu obvyklým se při zveřejnění návrhu pořadníku (odst. 1) rozumí jeho vyvěšení ve skřínce na správní budově družstva, při zveřejnění schváleného pořadníku (odst. 3) jeho vyvěšení na vývěsní tabuli na chodbě správní budovy družstva.

Čl. 37

Přidělování bytů

1) Byty přiděluje předseda družstva členům podle jejich pořadí v pořadníku.

2) Mimo pořadník může dále představenstvo přidělit byt členu, jehož byt, který v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na přidělení bytu nebo práva na jeho užívání nesprávným postupem družstva. Představenstvo může na základě návrhu obecního úřadu přidělit byt mimo pořadník též v případech, kdy přidělovaný byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.

3) Mimo pořadník může představenstvo na návrh výboru samosprávy přidělit uvolněný byt členu, který v téže samosprávě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí.

4) Představenstvo může přidělit byt mimo pořadník v případech vhodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva. V jednom roce lze takto přidělit nejvýše 5 bytů.

5) Mimo pořadník přidělí představenstvo uvolněný byt i v případech, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o přidělení bytu zájem, a to podle délky členství.

Čl. 38

1) Před přidělením bytu družstvo vyzve člena doporučeným dopisem do vlastních rukou ke splacení členského podílu podle čl. 15 a před přidělením uvolněného bytu podle čl. 16, popř. k uzavření smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy.

2) Nesplatí-li člen členský podíl ve stanovené lhůtě podle odst. 1 nebo odmítne-li písemně přidělení bytu nebo odmítne-li u svépomocné výstavby uzavřít smlouvu o jiném plnění, příslušný orgán družstva mu byt nepřidělí.

Čl. 39

Změna rozhodnutí o přidělení bytu

Předseda družstva může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu, jestliže se členem nebyla dosud uzavřena nájemní smlouva. Nový přiděl se považuje za realizaci původního pořadníku, popřípadě šlo-li o přiděl mimo pořadník, za realizaci tohoto přidělu.

Čl. 40

Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu

1) Předseda zruší pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případě odstoupení člena ze svépomocné výstavby podle čl. 19 stanov.

2) Předseda může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy:

a) člen na výzvu družstva neuhradil ve stanovené lhůtě doplatek na členský podíl podle čl. 15;

b) člen odmítl převzít byt, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené představenstvem;

3) Rozhodnutí o zrušení pravomocného rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti rozhodnutí podle odst. 2 se může člen odvolat k představenstvu družstva. Odvolání má odkladný účinek.

4) V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 1 vzniká členovi nárok na majetkové vypořádání podle čl. 28.

5) V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 2 vzniká členovi nárok na vrácení zálohového členského podílu sníženého o základní členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

Čl. 41

Přenechání družstevního bytu (garáže) do nájmu na určitou dobu

1) Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (garáž) občanovi, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (garáž) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může představenstvo přenechat byt (garáž) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splácení členského podílu podle čl. 15. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (garáže) se určí ve smlouvě.

2) Představenstvo družstva může nebytový družstevní prostor přenechat na základě nájemní smlouvy i nečlenovi družstva, a to na dobu určitou i neurčitou. Nájemné bude stanoveno po vzájemné dohodě tak, aby nedocházelo k poškozování zájmu družstva. V tomto případě nevzniká povinnost ke splácení členského podílu podle článku 15.

Čl. 42

Pořadníky a přidělování nebytových prostor

Ustanovení části IV. platí přiměřeně pro sestavování pořadníku a přidělování nebytových prostor.

ČÁST V.

Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

Čl. 43

Vznik nájmu družstevního bytu

1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo jako pronajímatel

přenechává svému členu jako nájemci do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:

a) na základě rozhodnutí předsedy družstva o přidělení družstevního bytu;

b) převodem členských práv a povinností podle čl. 17 nebo převodem části členských práv a povinností podle čl. 18;

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 a popis stavu bytu.

4) Nájemní smlouva se uzavírá vždy písemně a k její změně dojde vždy při změně kterékoliv z položek smlouvy formou písemného oznámení.

Čl. 44

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1) Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu.

2) Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí (odst. 1), právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

Čl. 45

1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno mu odevzdat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tom stavu jej udržovat a podle možností i zlepšovat.

2) Veškeré drobné opravy a výměny v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci).

Drobnými opravami v bytě nejsou opravy a výměny:

- a) hlavní stoupační potrubí studené a teplé vody vč. bytového uzávěru a vodoměru;
- b) hlavní stoupační plynové potrubí včetně bytového uzávěru před plynoměrem;
- c) hlavní elektrická přípojka bytu hlavního rozvodu po svorky byt. jističů;
- d) rozvody STA včetně účastnické přípojky, zvonkové rozvody od svorky venkovního tlačítka po svorky zvonku, rozvody domácího telefonu (elektrický vrátň) po svorky bytového telefonu;
- e) hlavní stoupační rozvody ústředního topení, radiátory včetně regulačních ventilů a přípojovací potrubí na hlavní rozvody, měřicí zařízení pro odečet spotřeby tepla;
- f) hlavní zdroje tepelné energie při lokálním vytápění;
- g) okenní rámy a rámy balkónových - lodžiových dveří, konstrukce bytového jádra (bez zařizovacích předmětů a instalací vody, elektřiny a plynu v jádru);
- h) ocelové konstrukce balkónů a lodžií, dlažby balkónů a lodžií, oplechování vnějších parapetů oken, balkónů a lodžií, napojení bytu na centrální střešní odsávání, venkovní nátěry oken a balkónových - lodžiových dveří a vstupních dveří do bytu;
- ch) předseda výboru samosprávy je oprávněn povolit výjimku z ustanovení čl. 45 odst. 2 písm. a-h, jsou-li na straně člena - nájemce družstevního bytu závažné okolnosti. Tyto výjimky musí dodatečně projednat a schválit členská schůze samosprávy. Za závažné okolnosti se považuje dlouhodobé nečerpání prostředků dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice člena, nebo byly-li náklady odsouhlaseny členskou schůzí, pro něž se kladně vyslovila nadpoloviční většina přítomných.

Čl. 46

1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na úhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

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

3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla,

teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

Čl. 47

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 48

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě a v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Čl. 49

Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil a to na vlastní náklady.

Čl. 50

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

Čl. 51

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů na správu a provoz objektu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 8 a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Součástí nájemného je také částka úmoru a úvěru připadající na byt člena, který byl družstvu poskytnut na výstavbu peněžním ústavem.

2) Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu dohodne družstvo s výborem samosprávy s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Nedojde-li k dohodě, stanoví jejich výši představenstvo.

3) Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva, a to měsíčně nejpozději do 24. dne příslušného měsíce.

4) Rozdíl mezi zálohou na nájemné a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do 30. června následujícího roku. Poplatek hrazený v nájemném na správu družstva se do vyúčtování nezahrnuje.

5) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do tří měsíců poté, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za tato plnění.

6) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 4 a 5 družstvo členovi vrátí nejpozději do 60 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je člen povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek.

7) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu zálohu na nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení.

8) Součástí nájemného je částka určená na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku.

Čl. 52

1) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.

2) Stejně právo má člen - nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v bytě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

3) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

Čl. 53

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

Čl. 54

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.
- 3) Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Čl. 55

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

Čl. 56

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

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

Čl. 57

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

Čl. 58

Podnájem bytu (části bytu)

1) Pronajatý družstevní byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu přenechat do podnájmu jinému občanu, na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového omezení jen s písemným souhlasem předsedy družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti podle čl. 25 stanov a podle § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku.

2) Nemůže-li člen - nájemce družstevního bytu ze závažných důvodů po delší dobu byt užívat a nesouhlasí-li družstvo bez vážných důvodů s tím, aby pronajatý byt nebo jeho část nájemce přenechal jinému do podnájmu, může soud na návrh člena - nájemce družstevního bytu rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.

3) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

Čl. 59

Výměna bytu

1) Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem předsedy družstva dohodu o výměně bytu. Dohoda i souhlas musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností a prohlášení o vzájemném majetkovém vypořádání. Odepře-li předseda bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.

2) Jestliže člen - nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, předseda dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva.

3) Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí předsedy o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci souhlas s výměnou posledního oprávněného pronajímatele.

4) Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytu nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

Čl. 60

1) Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas; jinak právo zanikne.

2) Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit; musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

Čl. 61

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 21;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě;
- c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce; není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu;
- d) výpovědí nájmu družstevního bytu s přivolením soudu podle § 711 odst. 1 písm. c), d), e), g), h), občanského zákoníku;
- e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu.
- f) převedením bytu do vlastnictví člena

Čl. 62

Bytové náhrady

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není zajištěna odpovídající bytová náhrada. I bez zajištění bytové náhrady je povinen se z bytu vystěhovat, jestliže mu není třeba poskytnout ani náhradní byt, ani náhradní ubytování.
- 2) Co se rozumí v konkrétních případech bytovou náhradou stanoví občanský zákoník § 712.

Čl. 63

Nájem nebytových prostor

- 1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.
- 2) Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.
- 3) Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů, upravuje zvláštní předpis.

Čl. 64

Zajištění řádného využití bytů

1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.

2) Zjistí-li družstvo, že člen přidělený byt bez vážných důvodů neužívá, popřípadě že užívá dva byty, vyzve člena, aby byt řádně užíval nebo provedl takové dispozice s bytem, které jsou podle stanov přípustné, nebo byt odevzdal družstvu. Nestane-li se tak, družstvo požádá soud o přivolení k výpovědi nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru).

3) Byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti používat k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem předsedy družstva za podmínek stanovených směrnicí družstva.

ČÁST VI.

Orgány družstva

Čl. 65

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů;
- b) představenstvo;
- c) předseda družstva;
- d) kontrolní komise;
- e) členská schůze samosprávy;
- f) výbor samosprávy;
- g) rada předsedů;

Čl. 66

1) Funkční období volených orgánů činí pět let. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

2) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov spadají do jejich působnosti.

3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných s výjimkou čl. 76.

Čl. 67

1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.

Čl. 68

1) Členové orgánu družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.

Čl. 69

1) Neplní-li člen orgánu družstva řádně svou funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.

2) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

3) Místo odstoupivšího člena může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.

4) Ustanovení odstavců 2 a 3 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.

5) Zánikem členství v družstvu končí funkce bývalého člena ve volených orgánech družstva.

6) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených shromážděním delegátů, popř. i poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

Čl. 70

1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

2) Podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti jako má družstvo nesmějí být členové představenstva a kontrolní komise, pokud jim k tomu nedá souhlas shromáždění delegátů.

3) Členové představenstva, kontrolní komise a zaměstnanci družstva ve vedoucích funkcích mohou být členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob, jejichž společníkem (zřizovatelem, členem) je družstvo.

Čl. 71

- 1) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně nebo tajně. Formu hlasování určí orgán družstva svým usnesením před počátkem hlasování.

Čl. 72

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

Čl. 73

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, jehož formu a obsah upravuje jednací řád. K zápisu se připojují projednávané zprávy předložené písemnou formou.
- 2) Nesouhlasí-li člen orgánu s některým usnesením, má právo, aby jeho odchylný názor byl v zápise poznamenán. Tím se však nezbavuje povinnosti přijaté usnesení plnit.
- 3) Zápisy podepisuje člen orgánu, který jednání řídil. Zápisy o jednání shromáždění delegátů podepisují zvolení ověřovatelé zápisu.

Čl. 74

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy a jednací řád;
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise způsobem, který samo určí;
 - c) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;

d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, řádnou účetní uzávěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí příp. ztráta, rozhoduje o nakládání s majetkem družstva;

e) schvalovat statuty fondů;

f) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu;

g) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva;

h) rozhodovat o rozdělení, přeměně, sloučení, splynutí a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy;

i) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu nebo nebytového prostoru a za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich vyúčtování a způsob placení;

j) schvalovat zásady pro poskytnutí odměn funkcionářům družstva a jejich členění;

k) rozhodovat o předmětu činnosti družstva a o jeho změnách;

l) určovat volební obvody delegátů a stanovit počet delegátů na nejbližší volební období i podmínky volby delegátů, přičemž platí zásada, že jedna samospráva má alespoň jednoho delegáta;

m) rozhodovat o významných majetkových dispozicích;

n) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo byty v souladu s § 239 odst. 4 písm i) obchodního zákoníku;

3) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování o dalších záležitostech, týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování u nich vyhradilo.

4) Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

Čl. 75

1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně. Shromáždění delegátů se koná vždy v místě působnosti družstva.

2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpozději do čtyřiceti dnů, požádá-li o to písemně:

- a) jedna třetina členů družstva;
- b) jedna třetina delegátů;
- c) kontrolní komise;

3) Jestliže představenstvo nesvolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo do čtyřiceti dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání shromáždění delegátů, oprávněna svolat shromáždění delegátů sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popř. delegátů družstva.

4) Pořad jednání, datum, místo a hodina zahájení musí být oznámeny na pozvánkách zasláných nejpozději osm dnů před zasedáním shromáždění delegátů.

5) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, popřípadě tří delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání shromáždění delegátů. Ustanovení § 182 odst. 1 písm. a) obchodního zákoníku se použije přiměřeně.

6) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.

7) Při hlasování má každý delegát jeden hlas.

Čl. 76

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů, nejpozději však deset dnů před konáním náhradního shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna alespoň 1/4 delegátů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných delegátů.

Čl. 77

1) Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení shromáždění delegátů, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na shromáždění delegátů, které usnesení přijalo, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho

měsíce od konání tohoto shromáždění, a nebylo-li svoláno řádně do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jeho konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání shromáždění delegátů. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky, nebo od oznámení námítky představenstvu.

2) Jestliže je důvodem návrhu podle odst. 1, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo, že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat žalobu do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného shromáždění delegátů. V ostatním se použijí ustanovení § 131 obchodního zákoníku obdobně.

Čl. 78

Představenstvo

1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.

2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jednání shromáždění delegátů.

3) Představenstvo má 7 členů.

4) Do působnosti představenstva patří zejména:

a) v rámci koncepce rozvoje družstva schválené shromážděním delegátů rozhodovat o směrech činnosti družstva;

b) rozhodovat o zřízení samospráv a vymezovat okruh jejich působnosti;

c) rušit usnesení členských schůzí a výborů samospráv, kterými byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva;

d) podle zásad schválených shromážděním delegátů určovat výši nájemného za užívání bytu nebo nebytového prostoru a za plnění poskytovaná s užíváním bytu; určovat výši slevy z nájemného;

e) projednávat a hodnotit výsledky činnosti a hospodaření družstva a připravovat pro shromáždění delegátů návrh na použití zisku nebo na způsob úhrady ztráty;

f) schvalovat a zajišťovat opatření k odstranění nedostatků zjištěných kontrolní komisí, příp. jiným kontrolním orgánem;

g) rozhodovat o přijetí za člena družstva;

- h) určovat výši a splatnost zálohových členských podílů, případně jejich zvýšení;
 - i) schvalovat smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 41 stanov;
 - j) schvalovat pořadník pro přidělování bytů a nebytových prostor;
 - k) rozhodovat o vyloučení člena z družstva;
 - l) schvalovat a měnit organizační řád, pracovní řád, spisový a skartační řád, příp. jiné řády družstva, vnitrodružstevní normy pro činnost samosprávy a pracovního aparátu družstva;
 - m) přidělovat byty podle čl. 37;
 - n) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí předsedy;
 - o) určovat výši příspěvků členů na činnost a správu družstva a výši poplatků za úkony družstva;
- 5) Představenstvo může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.
- 6) Představenstvo se volí z členů družstva tak , aby členové představenstva nebyli mezi sebou se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 7) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (dále jen předsedu) a místopředsedu; o způsobu volby rozhoduje představenstvo. Před volbou předsedy představenstvo rozhodne, zda volbou vznikne předsedovi pracovní poměr či nikoliv.
- 8) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 9) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise a zástupci odborové organizace pracovníků družstva, jedná-li se o pracovních záležitostech a jiné osoby se souhlasem předsedy na dobu nezbytně nutnou.

Čl. 79

- 1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo

zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.

2) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva.

3) Členové 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.

4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.

Čl. 80

1) Schůzi představenstva svolává a řídí předseda (místopředseda), popřípadě pověřený člen představenstva.

2) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 81 Předseda

1) Předseda je orgánem družstva. Jemu přísluší:

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
- b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách;
- c) řídit běžnou činnost družstva (pokud je pracovníkem družstva);

2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

Čl. 82 Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda družstva:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání;
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
- d) podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná forma;

Čl. 83

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V této činnosti předseda:
 - a) podle schválených pořadníků v souladu s ustanovením čl. 37 odst. 1 přiděluje členům družstevní byty (nebytové prostory);
 - b) přiděluje byty mimo pořadník na základě smlouvy o spolupráci při výstavbě;
 - c) v souladu s ustanovením čl. 39 a 40 rozhoduje o změně nebo zrušení rozhodnutí o přidělení bytu;
 - d) uzavírá se členy - účastníky svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) smlouvy o jiném plnění na členský podíl. Ve spolupráci s výborem samosprávy vyhodnocuje celkové plnění smluv o jiném plnění na členský podíl jednotlivých členů;
 - e) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 58;
 - f) dává souhlas k dohodám o výměně bytu podle čl. 59;
 - g) uzavírá se členem - nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) podle čl. 61;
 - h) dává souhlas s převodem části členských práv a povinností podle čl. 18 odst. 2;
 - i) ve sporných případech rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru);
- 2) O žádostech členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
- 3) O své činnosti podle odst. 1) informuje předseda pravidelně představenstvo.

Čl. 84

Řízení běžné činnosti družstva

- 1) Pokud je předseda pracovníkem družstva, řídí jeho činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně - právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.

2) Pracovní poměr předsedy družstva vzniká volbou ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce.

3) Není-li předseda pracovníkem družstva, řídí běžnou činnost družstva pracovník družstva určený organizačním řádem.

Čl. 85

Kontrolní komise

1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. O jejich vyřízení informuje člena doporučeným dopisem.

2) Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.

3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.

4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.

5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

7) Kontrolní komise dává souhlas k nabývání a zcizování majetku dle § 193 odst. 2 obchodního zákoníku.

Čl. 86

1) Počet členů kontrolní komise je 5.

2) Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva a zaměstnanci družstva.

3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu; o způsobu volby rozhoduje komise.

4) Kontrolní komise odpovídá za svoji činnost shromáždění delegátů, kterému podává zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Čl. 87

1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

2) Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popřípadě pověřený člen kontrolní komise.

3) Jednání kontrolní komise se mohou zúčastnit další osoby se souhlasem předsedy kontrolní komise na dobu nezbytně nutnou.

4) 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.

Čl. 88

Samospráva

1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti.

2) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle druhu práv, vyplývajících z jejich členství a okruhu působnosti samosprávy.

Podle druhu práv se zařazují samostatně zejména :

a) členové – nájemci družstevních bytů a nebytových prostor (samosprávy bydlících);

b) členové žádající o přidělení bytu nebo nebytových prostor (samospráva nebydlících);

c) členové vlastníci bytů a nebytových prostor (samospráva vlastníků);

Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.

3) Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na společné a hospodářské činnosti družstva.

4) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.

5) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek dle příslušného zákona, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Členové

samosprávy se v tomto případě podílejí na rozhodování společenství vlastníků způsobem stanoveným v zákoně a čl. 95 a) těchto stanov.

Čl. 89 **Členská schůze samosprávy**

1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti v okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové - nájemci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.

2) Členská schůze samosprávy zejména:

a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly představenstvem uloženy v souladu s hlavními směry činnosti družstva;

b) projednává hospodářský plán samosprávy, projednává výsledky jejího hospodaření, ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění nedostatků hospodaření a navrhuje představenstvu vypořádání přebytku nebo schodku;

c) projednává a schvaluje zprávy z výboru samosprávy o jeho činnosti;

d) ze svého středu volí výbor samosprávy v počtu 3 - 7 členů;

e) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů podle klíče stanoveného představenstvem;

f) projednává zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů;

g) odvolává před uplynutím funkčního období členy výboru samosprávy a delegáty na shromáždění delegátů, kteří neplní řádně svoji funkci;

h) členské schůzi samosprávy členů - účastníků svépomocné výstavby kromě toho přísluší pravidelně projednávat zprávy z výboru o dodržování organizačního řádu svépomocné výstavby, projednávat zprávy z výboru o plnění harmonogramu výstavby a hodnotit čerpání finančních zdrojů, projednávat zprávy z výboru o osobním a věcném plnění členů, navrhopvat odstoupení od smlouvy o jiném plnění na členský podíl, příp. se vyjadřovat k takovému návrhu předsedy družstva, projednat zprávu výboru o závěrečném vyúčtování stavby, o vyhodnocení osobního a věcného plnění členů a o konečné výši členských podílů;

ch) rozhoduje o případném odchýlném způsobu úhrady drobných oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů v souladu s čl. 45 písm. ch);

i) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaným podle zvláštních předpisů, v okruhu její působnosti;

3) Zánikem nájmu družstevního bytu nebo garáže zaniká funkce člena výboru, delegáta, případně náhradníka delegáta za příslušnou samosprávu.

Čl. 90

1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.

2) Členskou schůzi samosprávy členů - účastníků výstavby svépomocí svolává výbor samosprávy rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

3) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:

a) jedna třetina všech členů samosprávy;

b) představenstvo družstva;

c) delegát samosprávy;

4) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 3 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.

5) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.

6) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 91

1) Členská schůze je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 89 odst. 2 písm. ch) a i) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.

2) Není-li v hodinu stanovenou pro zahájení členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně jedné čtvrtiny členů samosprávy. U samosprávy o počtu 5 členů, pak nejméně 3 členové. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při rozhodování podle čl. 89, odst. 2 písm. ch) a i).

Čl. 92

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

Čl. 93

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen se řídit jejími usneseními.
- 2) Výbor samosprávy zejména:
 - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy;
 - b) sleduje technický stav objektu, upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování;
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů a ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy;
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy;
 - e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh hospodářského plánu samosprávy a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu;

f) zajišťuje plnění hospodářského plánu samosprávy, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování;

g) podle místních podmínek kontroluje a odsouhlasuje po obsahové stránce správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru);

h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice bytového hospodářství jednotlivých středisek bytového hospodářství;

i) navrhuje představenstvu přidělení bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 37 odst. 3;

j) na výzvu se vyjadřuje k dohodám o výměně bytu a ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu);

k) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko;

l) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;

m) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti, o stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva;

n) na výzvu představenstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu uzavíraným podle čl. 41;

o) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 89, odst. 2, písm. ch) a i).

Výboru samosprávy členů - účastníků svépomocné výstavby kromě toho přísluší obdobně příprava činností uvedených v čl. 89, odst. 2, písm. h).

3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona, ztrácí výbor samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Výbor samosprávy se v tomto případě podílí na rozhodování společenství vlastníků prostřednictvím zmocněnce družstva.

4) Samospráva vlastníků nevolí výbor samosprávy. Jeho funkci přiměřeně plní představenstvo.

Čl. 94

1) Výbor samosprávy se volí z členů příslušné samosprávy.

2) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.

3) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

4) Schůze výboru samosprávy členů - účastníků výstavby svépomocí svolává jeho předseda, rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc.

5) Není-li zvolen výbor samosprávy, nebo neplní-li svoje povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo způsobem, jakým samo určí po projednání na členské schůzi samosprávy. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

Čl. 95 **Rada předsedů**

1) Rada předsedů je tvořena všemi předsedy volených orgánů (i pomocných).

2) Radu svolává předseda družstva dle potřeby a její činnost řídí zpravidla pověřený člen představenstva.

3) Rada je poradní orgán družstva pro otázky řízení a správy, pokud není předsedou družstva pověřena jinými úkoly. Posuzuje způsob a kvalitu plnění usnesení shromáždění delegátů a navrhuje opatření pro optimální realizaci.

4) Posuzuje návrhy a koncepci rozvoje v družstvu.

5) Usnesení rady jsou doporučující pro předsedu družstva a kontrolní komisi.

Čl. 95 a) **Zastupování družstva ve společenství vlastníků**

(platí pro případy, kdy nevzniká právnická osoba podle zákona č. 103/2000 Sb.)

1) Družstvo pověřuje zastupováním ve společenství vlastníků v domech, jejichž je spoluvlastníkem, zmocněnce a to podle těchto pravidel:

a) samosprávy, v nichž je zvolen a působí výbor samosprávy, uděluje představenstvo družstva toto zmocnění předsedovi výboru samosprávy. Takto zmocněný předseda může k výkonu svých povinností zmocnit jiného člena výboru samosprávy, který se pak stává zmocněncem družstva se všemi právy a povinnostmi, jak jsou uvedeny v tomto článku;

b) v samosprávách, v nichž je ustanoven správce objektu, uděluje představenstvo družstva toto zmocnění zpravidla správci objektu. Ten však nemůže zmocnit k výkonu práv a povinností zmocněnce jinou osobu;

c) představenstvo může udělit toto zmocnění i jiné fyzické nebo právnické osobě, pokud funkci zmocněnce nechce vykonávat předseda samosprávy nebo jiný člen výboru samosprávy;

d) představenstvo může v jednotlivých případech již udělenou plnou moc odvolat po projednání na členské schůzi samosprávy. Jde o případy, kdy zmocněnec neplní svoji funkci, nebo ji plní tak, že by to poškozovalo zájmy družstva nebo samosprávy;

2) Zmocněnec družstva je ve společenství vlastníků povinen usilovat o umožnění účasti členům samosprávy na každém jednání společenství vlastníků. Zmocněnec zpravidla svolává členskou schůzi samosprávy na stejnou dobu, kdy bude jednat společenství vlastníků tak, aby mohl své rozhodování ve společenství konzultovat se členy samosprávy. Zmocněnec je povinen informovat členy samosprávy včas a vhodným způsobem o termínu a místě každého jednání společenství vlastníků.

3) Zmocněnec družstva jedná a hlasuje ve společenství vlastníků v souladu s rozhodnutím členské schůze samosprávy. Pokud bylo schváleno v dané věci usnesení shromáždění delegátů nebo představenstva, je povinen při hlasování ve společenství vlastníků se řídit tímto usnesením.

Čl. 96

Jednací řád

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

ČÁST VII

Hospodaření družstva

Čl. 97

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) K zajištění svého hospodaření vytváří družstvo příslušné fondy.

Čl. 98

Bytové hospodářství

1) Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je samospráva; jeho charakter je stanoven v čl. 88 odst. 2.

2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor).

3) Zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených shromážděním delegátů.

4) Přebytek nebo schodek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva na návrh členské schůze samosprávy. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu schodku z hospodaření střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt (nebytový prostor).

Čl. 99

Ostatní hospodářská činnost

1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatní hospodářské činnosti získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků, příp. z dalších zdrojů.

2) Náklady ostatní hospodářské činnosti jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství, příp. mimo střed. svépomocné družstevní výstavby a z příspěvků vlastníků jednotek podle § 15 zákona č. 72/1994 Sb. a z jiných zdrojů.

3) Ze zisku ostatní hospodářské činnosti hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, příp. dalších zajišťovacích fondů a k rozdělení členům družstva.

4) Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, se stanoví v závislosti na výši základního členského vkladu, příp. další majetkové účasti člena na podnikání družstva.

5) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:

a) z nedělitelného fondu;

b) rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů;

c) z fondu ze zisku středisek bytového hospodářství;

d) kombinací výše uvedených způsobů;

6) Člen je povinen na něj připadající část rozvržené ztráty uhradit do konce roku následujícího po roce, v němž ztráta vznikla. Umožňuje-li to hospodářský stav družstva, může shromáždění delegátů termín úhrady prodloužit. Uhradovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

Čl. 100

Fondy družstva

1) Družstvo vytváří kromě základního jmění a specifických družstevních fondů, zabezpečujících zdroje družstevní výstavby, další vlastní zdroje na financování činnosti družstva.

2) Družstvo vytváří nedělitelný fond, fond členských podílů, fond družstevní výstavby a dále fond kulturních a sociálních potřeb, popř. fond odměn a další fondy podle potřeb družstva.

3) Tvorba a použití fondů se řídí obecnými právními předpisy, těmito stanovami a ukáže-li se to nutné, statuty fondů, které schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 101

Základní kapitál

1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.

2) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50 000,- Kč.

Čl. 102

Nedělitelný fond

1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatní hospodářské činnosti. Družstvo doplňuje tento fond nejméně o 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky, rovnající se nejméně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. 25 000,- Kč.

2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty střediska ostatního hospodaření, k převodu do kapitálového fondu při financování investic, případně k převodu do jiného fondu ze zisku.

3) Zdroje nedělitelného fondu lze použít jen na úhradu ztráty ostatní hospodářské činnosti. Fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

Čl. 103

Fond členských podílů

1) Fond členských podílů se tvoří z peněžitého či nepeněžitého plnění člena na členský podíl.

2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

Čl. 104

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytovaných dotací (příspěvků) na družstevní výstavbu. Dále se tvoří z příspěvků právnických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu.
- 2) Prostředky fondů se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou.

Čl. 105

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými a mimořádnými příspěvky, které jsou součástí nájemného z bytu (nebytových prostor).
- 2) Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými a mimořádnými příspěvky a z úhrad vlastníků jednotek dle § 15 zák. č. 72/94 Sb.
- 3) Dlouhodobá záloha se používá na financování oprav a údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.
- 4) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravuje směrnice družstva.

Čl. 105 a)

Statutární fond

- 1) Statutární fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření, případně z jiných zdrojů.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty středisek ostatního hospodaření.
- 3) Fond se dále snižuje při vypořádání vlastníka jednotky podle § 24 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů.

Čl. 106

Sociální fond

- 1) Sociální fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření ve výši dle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu se směrnicemi družstva.

ČÁST VIII.

Zrušení, změna a likvidace družstva

Čl. 107

1) Družstvo se zrušuje:

a) usnesením shromáždění delegátů;

b) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku;

c) rozhodnutím soudu;

d) uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno;

e) dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno;

2) O rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis.

3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

4) Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Při změně právní formy nezaniká právnická osoba. Na změnu právní formy družstva se použijí přiměřeně ustanovení o změně právní formy obchodní společnosti. Člen družstva, který se změnou právní formy nesouhlasil, má právo na vypořádání, jestliže se účastnil členské schůze, pro změnu právní formy nehlasoval a po změně právní formy nevykonával práva společníka. Ustanovení § 220u odst. 3. obchodního zákoníku se použije přiměřeně, a to i při změně právní formy na veřejnou obchodní společnost nebo komanditní společnost.

Čl. 108

Sloučení, splynutí a rozdělení družstva

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

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

3) Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění sloučeného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.

4) Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.

Čl. 109

Převod části majetku družstva

1) Převádí-li družstvo jednotlivé obytné domy nebo objekty s nebytovými prostory jinému bytovému družstvu, musí s přejímajícím družstvem dohodnout i převod členství nájemců družstevních bytů a nebytových prostor v těchto domech nebo objektech. K takovému převodu není třeba souhlasu členů - nájemců těchto bytů (nebytových prostor). Souhlasu nájemců je však třeba v případě, má-li být družstevní objekt odprodán jinému právnímu subjektu než družstvu.

2) Současně s převodem jednotlivých obytných domů nebo objektů s nebytovými prostory převede převádějící družstvo přejímajícímu družstvu:

- a) zůstatky všech fondů příslušejících k objektu;
- b) zůstatek půjčky poskytnuté peněžním ústavem na výstavbu převáděného objektu;
- c) veškerá ostatní práva a závazky, týkající se převáděného majetku;

Čl. 110

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

- a) počet členů družstva klesl pod pět členů;
- b) souhrn členských vkladů klesl pod částku 50 000,- Kč;
- c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány, nebo byla porušena povinnost svolat shromáždění delegátů, anebo družstvo po delší dobu než dva roky neprovozuje žádnou činnost;
- d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond;
- e) družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti;
- f) založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon;

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

Čl. 111

Likvidace družstva

- 1) Zrušené družstvo vstupuje do likvidace, likvidátory jmenuje shromáždění delegátů.
- 2) Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává shromáždění delegátů. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.
- 3) Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se uhradí částka do výše základního členského vkladu, popř. členského podílu.
- 4) Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromáždění delegátů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.
- 5) Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ustanovení § 70 až § 75b obchodního zákoníku.

ČÁST IX.

Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru)

Čl. 111 a)

- 1) Členové - vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, která souvisí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru) upravené v části V. stanov.
- 2) Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru), rozumí se tím u člena - vlastníka povinnost hradit náklady na správu a provoz domu včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu.

Čl. 111 b)

- 1) Kromě práv a povinností, vyplývajících pro člena zejména z článků 12 a 13, je člen - vlastník povinen:
 - a) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při nájmu bytu nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, popřípadě spoluuživacích práv;
 - b) udržovat byt (nebytový prostor) na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy;

c) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají;

d) zdržet se provádění úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA a pod.). Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena;

e) umožnit na požádání přístup do bytu, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, popř. domu jako celku;

2) Vlastník bytu má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízení domu.

Čl. 111 c)

1) Další práva a povinnosti člena - vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu, související s vlastnictvím bytu a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu, jsou upraveny smlouvou o převedení družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce - člena bytového družstva, případně smlouvou o zajišťování správy společných částí domu.

2) V případě, že člen - vlastník svůj byt (nebytový prostor) pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho vyplývají ze stanov a ze smlouvy o převedení vlastnictví družstevního bytu (nebytového prostoru) a ze smlouvy o zajišťování správy společných prostor domu.

3) V případě převodu vlastnictví, popř. uzavření nájemní smlouvy, je člen - vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu.

ČÁST X.

Společná ustanovení

Čl. 112

1) Rozhodnutí orgánů družstva, dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.

2) Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.

3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil

nesprávným poučením orgánů družstva o odvolání, nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.

4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.

5) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.

6) Představenstvo, popř. předseda, může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 113 **Podněty členů**

Podněty členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva vyřizuje kontrolní komise družstva. O jejich vyřízení informuje člena doporučeným dopisem.

Čl. 114 **Doručování**

1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.

2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech, určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva.

3) Povinnost družstva doručit písemnosti doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.

4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:

a) při doručování písemnosti funkcionářem nebo pracovníkem 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 nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

Čl. 115 **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. Počátek lhůty se počítá ode dne následujícího, který je rozhodující pro událost, od které se lhůta počítá.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok.

Čl. 116

Rekonstrukce a dodatečné vyhotovení spisů a jiných dokumentů

- 1) Spisy a jiné dokumenty družstva, které byly zcela nebo zčásti zničeny nebo se ztratily, rekonstruuje, jestliže je to třeba, orgán, funkcionář nebo pracovník družstva, z jejichž činnosti původní spisy a dokumenty vzešly, případně jiný orgán, funkcionář či pracovník družstva, v jejichž funkční náplni nebo pracovní náplni tato činnost v době rekonstrukce je.
- 2) Při rekonstrukci spisů a jiných dokumentů družstva se vychází ze všech zachovaných a dostupných písemných materiálů družstva a jeho členů, popřípadě z písemných materiálů jiných orgánů a organizací, které s rekonstruovanými spisy a dokumenty souvisí a z nichž lze obsah rekonstruovaných spisů a jiných dokumentů spolehlivě zjistit. Výjimečně lze rekonstruovat i na základě čestného prohlášení osob.
- 3) Rekonstruovaný spis nebo jiný dokument družstva se v záhlaví výrazně označí slovem „rekonstrukce“. V poznámce se uvede, na základě jakých písemných materiálů, popřípadě sdělení, k rekonstrukci došlo.
- 4) Ustanovení podle odst. 1 až 3 platí i pro dodatečné vyhotovení spisů a jiných dokumentů, které v důsledku nečinnosti družstva nebo jeho předchozího nesprávného postupu nebyly vyhotoveny.
- 5) Osvědčení o přidělení družstevního bytu lze u člena, který užívá družstevní byt (nebytový prostor) na základě dohody o jeho odevzdání a převzetí do užívání (nájmu) a který k tomuto bytu (nebytovému prostoru) splatil členský podíl, nahradit písemným rozhodnutím o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru). Pokud při vydávání osvědčení nelze den rozhodnutí o přidělení bytu (nebytového

prostoru) zjistit, považuje se za den rozhodnutí o přidělení bytu (nebytového prostoru) třicátý den po vzniku práva na přidělení bytu (nebytového prostoru). Splatil-li občan členský podíl před vznikem členství v družstvu, považuje se za den rozhodnutí třicátý den po vzniku členství.

6) Dosud vydaná osvědčení o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) se považují za osvědčení vydaná podle odst. 5.

7) Výsledek rekonstrukce, popřípadě vydaná osvědčení, musí schválit představenstvo družstva.

Čl. 117

Přechodná a závěrečná ustanovení

1) Pokud není dále uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

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

Čl. 118

Členové - vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch práv, které bezprostředně souvisí s nájmem družstevního bytu (garáže).

Čl. 119

Změna stanov byla schválena shromážděním delegátů dne 4.6.2001 a tímto dnem nabývají účinnosti.

Zdenek LOS
předseda SBD v Hranicích

Ladislav KÁDĚ
místopředseda SBD v Hranicích